

Sygnatura akt XVIII C 99/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Szmytke

Protokolant: st. prot. sądowy Joanna Radzicka

po rozpoznaniu w dniu: 23 marca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **E. G., S. G.**

przeciwko: **(...) Sp. z o.o. w P.**

o: zapłatę

Zasądza od pozwanego na rzecz powodów tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości kwotę: 91.848 zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset czterdzieści osiem złotych) z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty: 80.000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) od dnia 21.02.2014r. do dnia 22.07.2015r.

b) od kwoty: 91.848 zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy osiemset czterdzieści osiem złotych) od dnia 23.07.2015r. do dnia zapłaty.

/-/K. Szmytke

XVIII C 99/15

UZASADNIENIE

Powodowie E. i S. małż. G., w pozwie datowanym na 19 lutego 2014 r. a złożonym w tutejszym sądzie w dniu 21 lutego 2014 r., wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 90.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz na konieczne nakłady dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w stawce podwójnej.

W uzasadnieniu swoich żądań powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2, która jest zapisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu pod nr (...). Działka ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej 183,00 m² i mieści się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. o nr XVIII/302/12. W ocenie powodów wartość należącej do nich nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w korzystaniu z niej, wprowadzonych ww. uchwałą. Powodowie wskazali również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliuguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a także art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 marca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powodowie nie wykazali, iż ponieśli szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania; nie wskazali również na czym – w przypadku sytuacji należącej do nich nieruchomości – szkoda polega, ani też w jaki sposób w stosunku do powodów nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich prawa własności. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu OOU, 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. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku inicjatorów procesu, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody.

W piśmie z dnia 06 maja 2014 r. (k. 122-128) powodowie ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew podtrzymali swoje stanowisko wskazując jednocześnie m.in., że powoływane przez pozwanego dane są jedynie drobnym wycinkiem wszystkich elementów składających się na niniejszą sprawę. Powodowie podkreślili, że dopiero biegły posiadający wiadomości specjalne będzie mógł ustalić w jakim zakresie nastąpiły przekroczenia dopuszczalnych norm generowanego przez pozwaną hałasu. Powodowie podkreślili, że pozwana z pewnością przekracza poziom dopuszczalnego hałasu, w przeciwnym wypadku nie zostałby ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania (OOU).

Z kolei pismem z dnia 01 lipca 2014 r. (k.166-174) pozwany ustosunkował się do pisma powodów z dnia 06 maja 2014 r. podając, że w swojej odpowiedzi na pozew zaprezentował tabelaryczne zestawienie przedstawiające podstawowe różnice pomiędzy obszarami ograniczonego użytkowania utworzonymi wokół lotnisk P. Ł., P. K. oraz portu lotniczego im. F. C. celem wykazania braku ograniczeń dla zabudowy mieszkaniowej objętej OOU wokół lotniska P. Ł.. OOU wokół lotniska P. K. oraz lotniska im. F. C. takowe ograniczenia wprowadzały stąd nie sposób stosować w sposób automatyczny rozstrzygnięć zapadłych w sprawach tamtych lotnisk do spraw, w których powództwo zostało wytoczone przeciwko pozwanej. Ograniczenia te w przypadku K. i lotniska im. F. C. dotyczyły zakazu zabudowy oraz zakazu przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową. Pozwana podkreśliła, iż uchwała wprowadzająca OOU wokół Ł. nie wprowadza żadnych ograniczeń w zakresie zabudowy mieszkaniowej, a jedynym wymogiem dla zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w strefie wewnętrznej OOU wokół Ł. jest warunek zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Na rozprawie w dniu 26 września 2014 r. (k. 215-223) powodowie sprecyzowali żądanie pozwu w ten sposób, że wskazali, iż w kwocie 90.000 zł domagają się kwoty 80.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 10.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznych ich budynku mieszkalnego.

W piśmie z dnia 14 października 2015 r. (k. 303) dołączonym do akt po pozyskaniu przez Sąd opinii biegłego R. D., powodowie wskazali, że nie wnoszą uwag do tej opinii i nie domagają się wezwania autora opinii w celu przesłuchania na rozprawę.

W piśmie z dnia 16 października 2015 r. (k.306-312) pozwany zakwestionował opinię biegłego a zgłaszając pytania do niego wniósł o jego przesłuchanie na terminie najbliższej rozprawy.

Tego samego dnia (k. 373-377) pozwany złożył również pisemny wniosek o skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia przez R. D. operatu szacunkowego.

Z kolei w piśmie z dnia 06 czerwca 2016 r. (k. 489-491) pozwany zgłosił zastrzeżenia do uzupełniającej opinii biegłego domagając się jego wezwania na rozprawę.

Pismem z dnia 10 stycznia 2017 r. (k. 509-510) doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie 10.01.2017r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu w zakresie roszczenia odszkodowawczego z tytułu ubytku wartości ich nieruchomości do kwoty 91.848 zł, żądając jej zasądzenia wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 80.000 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia 22 lipca 2015 r. oraz od kwoty 91.848 zł od dnia 23 lipca 2015 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powodowie podtrzymywali żądanie zasądzenie na swoją rzecz kwoty 10.000 zł tytułem częściowego odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego. Rozszerzenie powództwa było następstwem konkluzji opinii biegłego, wskazującej na wyższą niż żądana w pozwie wartość odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU.

Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. (k. 521-524) pozwany wniósł o zwrot pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu żądania (a to wobec nie uiszczenia opłaty od zmienionego żądania) oraz o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

Pismem z dnia 31 stycznia 2017 r. (k. 533-534) powodowie ustosunkowali się do pisma pozwanego z dnia 16 stycznia 2017 r.

Na dalszym etapie sprawy strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano tam 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 Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

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

W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londynu Luton, Londynu Stansted, Dublinu, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelony-Girony, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londynu Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzymu-Ciampino i Krakowa.

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

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

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

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód z dokumentów:

- statystyki ruchu lotniczego lotniska Ł. w P. - k. 20,
- fragment raportu oddziaływania na środowisko z lipca 2010 r., - k. 32-34
- informacja dotycząca wdrożenia przez port lotniczy warunków wynikających z decyzji (...) o środowiskowych uwarunkowaniach k. 78-80

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 $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ 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 $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

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

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

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej 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 E. i S. małżonkowie G. od dnia 04 lipca 2000 r. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. na terenie gminy T., przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2, zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 14-19.

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, ww. nieruchomość powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinia biegłego sądowego R. D. – k. 255-289, k. 475-479, k. 512-513

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o pow. użytkowej 183,00 m². Budynek mieszkalny wzniesiony został w technologii tradycyjnej.

Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. – k. 255-289, k. 475-479, k. 512-513

Wartość nieruchomości powodów stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2 uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem 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. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2, leżącej w strefie wewnętrznej, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 91.848 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D.– k. 255-289 k. 475-479, k. 512-513

Pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. powodowie wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty w terminie trzech dni kwoty 600.000 zł, w tym kwoty 200.000 zł z tytułu spadku (ubytku) wartości nieruchomości w związku z utworzeniem OOU i wynikającymi z tego ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego w związku z narażeniem ww. budynku na podwyższony poziom hałasu powodowany przez lotnisko P.-Ł., kwoty po 100.000 zł tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych powodów, w związku z koniecznością znoszenia ponadnormatywnego poziomu hałasu. Wyżej wymienione pismo zostało doręczone pozwanemu 31 stycznia 2014 r. Strona pozwana nie ustosunkowała się w żaden sposób do zgłoszonych roszczeń i wezwania o ich uregulowanie - nie zapłaciła na rzecz powodów żądanej kwoty.

Dowód: pismo powodów z dnia 27 stycznia 2014 r.– k. 35-36.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż 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 także na opinii biegłego sądowego R. D. rozszerzonej opinią uzupełniającą, a także ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 10 stycznia 2017 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły R. D. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły ten sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. -

K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opinia obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w opinii uzupełniającej i w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 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). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy R. D. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk. W szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. związanej z hałasem odczuwanym na objętej nią nieruchomości i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z tego OOU są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości.

O rzetelności opinii biegłego R. D. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły zarówno w opinii, jak i w toku wyjaśnień uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenil jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku, wizji lokalnej. Biegły zaznaczył, że przyjął do porównania nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinny, o powierzchni użytkowej powyżej 120 m², położone w P. i w obrębach sąsiednich w najbardziej zbliżonej lokalizacji do nieruchomości wycenianej poza obszarem ograniczonego użytkowania, jednak w obszarze oddziaływania (...), co do których transakcje zostały zawarte w okresie nie dłuższym niż dwa lata, a ich ceny spełniają kryteria wartości rynkowej. Zaznaczyć należy, że na potrzeby wyliczenia wartości nieruchomości, w bazie transakcji przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą biegły przyjął wyłącznie transakcje nieruchomościami w latach 2014-2015 tj. po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem OOU lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu (na co może mieć wpływ wiele czynników, nie tylko wprowadzenie OOU), a spadku wartości na skutek jego wprowadzenia. Metoda regresji wielorakiej wyodrębnia właśnie ten jeden czynnik.

Biegły sądowy przekonująco wyjaśnił w opinii z jakich przyczyn fakt przyjęcia przy obliczaniu parametru spadku wartości - transakcji z okresu ponad dwóch lat od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Przedmiotowy rynek nieruchomości cechuje stabilność cen z nieznaczną tendencją spadkową, którą biegły uwzględnił w opinii. Zważyć przy tym należy na fakt, iż transakcje wzięte przez niego pod uwagę przy obliczaniu tego parametru miały miejsce również w 2014 r. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielorakiej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia OOU lotniska Ł.. Biegły na stronach 17-19 opinii szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Nie sposób

postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany. Biegły szczegółowo przedstawił sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły zaznaczył, że transakcje użyte do ustalenia procentowego spadku wartości zostały wymienione w załączniku nr 4 do opinii. Biegły w opinii wyjaśnił sposób doboru tych nieruchomości, tj. że najpierw określił obszar oddziaływania lotniska, a następnie z tego obszaru zacerpnął dane transakcyjne. Dane zgromadzone przez biegłego były wyczerpujące; ponadto biegły dokonał oględzin nieruchomości stanowiących materiał porównawczy, ustalając cechy różnicujące mające istotny charakter. Dane te posłużyły do uzyskania równania regresji wielorakiej. Biegły wyjaśnił z jakich elementów wzór się składa i jak został skonstruowany oraz jakie były podstawy ustalenia wskazanych we wzorze wartości. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż stopień szczegółowości zastosowany przy dokonywaniu przez biegłego obliczeń jest bardzo wysoki. Jest on wystarczający z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Wskazać należy, że na stronie 19 opinii biegły wyodrębnił dwa wzory: jeden określający współczynnik ubytku wartości na OOU lotniska Ł. oraz drugi, wskazujący na zmianę wartości rynkowej nieruchomości gruntowej, co nie może być mylone. Z tej przyczyny dla każdego z tych badań sformułowano dwa różne zestawy cech różnicujących. Badania są tu całkowicie od siebie niezależne, a ponadto biegły odniósł się merytorycznie do stawianych mu zarzutów, w tym wytłumaczył metodologię wprowadzenia cech różnicujących oraz zasady obliczeń według regresji wielorakiej w opinii uzupełniającej z dnia 21 kwietnia 2016 r. (k. 475-479).

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomość położona już była w pobliżu lotniska Ł., ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. Biegły uwzględnił tę okoliczność w opinii, gdyż wszystkie nieruchomości przyjęte do porównania znajdowały się w strefie oddziaływania lotniska, choć nie są obecnie położone w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz fakt istnienia lotniska jest i był w nich powszechnie odczuwalny. W związku z użyciem transakcji tylko takimi nieruchomościami, a nie nieruchomościami położonymi poza obszarem oddziaływania lotniska, nie było konieczności dodatkowego wyliczenia stopnia uprzedniego wpływu lotniska na wartość nieruchomości.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 12%. Podkreślenia wymaga, że biegły szczegółowo przedstawił w opinii i uzasadnił zastosowane przez siebie wyliczenia.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma, w tym złożone wraz z pismem z dnia 16 października 2015 r. albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądowi, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była

opinia biegłego sądowego. Nadto dowody te, w tym z uwagi na datę ich powstania należało uznać za spóźnione w świetle art. 207 § 6 k.p.c.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego R. D. szacującą spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, a także o weryfikację opinii biegłego przez Komisję Arbitrażową (...) Federacji Stowarzyszeń (...) z siedzibą w W..

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał zeznania świadka M. D., albowiem okoliczności przez tę osobę przedstawione nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

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

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. W ramach wywiedzionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania: odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, częściowego odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do pozostałego. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 91.848 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2. Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co Sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego, mimo że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia.

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie 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 obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w P. (gmina T.) przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł., stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2 (dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)), a tym samym są uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania powodów, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań – nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 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 ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). 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 (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI A.Ca 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 poś co do spadku wartości nieruchomości.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość stanowiąca działkę o nr geodez. 497/2, znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, w jego strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do

którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pismem z dnia 27 stycznia 2014 r., doręczonym pozwanemu 31 stycznia 2014 r. Pozwany nie odpowiedział na to pismo ani nie wpłacił na rzecz powodów żądanej kwoty. Z powyższego wynika, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania tj. przed 28 lutego 2014 r. Złożenie przez nich pozwu do Sądu nastąpiło z kolei przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia, nie kwestionował też, że powodowie dochowali terminu zawitego na zgłoszenie roszczenia.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym strona powodowa również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - 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 znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego R. D. wynika, że potencjalni nabywcy wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, 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. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów.

Przyjmuje się bowiem, 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. 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 tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2 po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę o nr geodez. 497/2 wynosi 91.848 zł. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w obszarze 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.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów 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. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć imisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego R. D. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych imisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych imisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego R. D. powodowie wykazali, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości ich praw do nieruchomości wynosi 91.848 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów, zgodnie z rozszerzonym żądaniem pozwu.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001 r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że „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. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku”.

Za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie należy uznać okoliczność, że powodowie w momencie nabywania nieruchomości musieli mieć 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 prawa do nieruchomości przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia obszaru 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 prawa powodów do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia 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.

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

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że strona powodowa pismem z dnia 27 stycznia 2014 r., doręczonym pozwanemu w ww. dniu 31 stycznia 2014 r. wezwała pozwanego do zapłaty w terminie trzech dni od daty doręczenia wezwania kwoty 600.000 zł, a w tym kwoty 200.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz 200.000 zł tytułem nakładów na modernizację akustyczną ich budynku mieszkalnego. Sąd uznał, że charakter sprawy, konieczność rzetelnej oceny zgłoszonych we wniosku żądań, w tym ewentualnie zasięgnięcie opinii rzeczoznawcy majątkowego, uzasadniają przyjęcie, że pozwany winien spełnić świadczenie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu pisma strony powodowej z dnia 27.01.2014r. tj. do dnia 14.02.2014r. – termin trzy dniowy zdaniem Sądu był terminem zbyt krótkim. Terminu „niezwłocznie” użytego przez ustawodawcę w art. 455 k.c. nie należy bowiem odczytywać jako natychmiast. Powód domagał się jednak w pozwie odsetek od żądanej tam kwoty z tytułu spadku wartości nieruchomości od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, skutkiem czego – z uwagi na treść art. 321 § 1 k.p.c. – Sąd żądaniem tym był związany. W konsekwencji Sąd zasądził odsetki ustawowe od zasądzonego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości zgodnie z żądaniem strony powodowej tj. od kwoty wskazanej w pozwie od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia 22.07.2015r. i od kwoty 91.848 zł (wyliczonej przez biegłego) od dnia 23.07.2015r. (tj. daty wydania opinii przez biegłego) do dnia zapłaty.

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 nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I A.Ca 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I . 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. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości nie rosła, a wykazywała nawet niewielką tendencję spadkową. Podkreślić też należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców OOU wokół lotniska wojskowego P. - K.. W ocenie Sądu zasądzenie zatem odsetek od należności głównej dopiero od dnia wyrokowania byłoby zatem niczym nie uzasadnionym premiowaniem pozwanego za zachowania polegające na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Uwzględniając całokształt przedstawionych rozważań, orzeczono jak w sentencji wyroku częściowego.

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

/-/ K. Szmytke