

sygn. akt: I C 769/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Tomasz Józkowiak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale - Bacha

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa B. J. i E. J.

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

o zapłatę

1. umarza postępowanie co do żądania zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 1.466 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt sześć złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 93.651,90 zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden złotych i dziewięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - a) od kwoty 48.534 zł od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
 - b) od kwoty 45.117,90 zł od dnia 7 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;
3. oddala powództwo w pozostałej części,
4. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 11.100 zł (jedenaście tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

Powodowie B. J. i E. J. w pozwie z dnia 27 lutego 2014 r., złożonym do tutejszego sądu w dniu 5 marca 2014 r., doprecyzowanym pismami z dnia 13 stycznia 2015 r. i z dnia 24 sierpnia 2016 r., wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości,

- kwoty 26.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w postaci kosztów rewitalizacji akustycznej budynku.

Powodowie wskazali, że są właścicielami, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości położonej w strefie ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...). Wyjaśnili, że żądanie pozwu

dotyczy nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania. Powodowie wyjaśnili, że domagają się zasądzenia na swoją rzecz odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów. Zauważyli, że przy zakupie przez nich nieruchomości nie było żadnych zastrzeżeń, ani ograniczeń co do negatywnego wpływu działalności pozwanego na sąsiednie nieruchomości. Podnieśli, że w związku z określeniem na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, powodowie dochodzą zwrotu części nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku. Nieruchomość powodów została zbudowana zgodnie ze sztuką budowlaną, jednakże nawet to nie jest wystarczające dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. W uzasadnieniu pozwu powodowie powołali się na przepisy art. 129 i 135 ustawy Prawo ochrony środowiska. (k. 1-6, 299, 446)

W odpowiedzi na pozew z dnia 30 czerwca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut braku legitymacji procesowej po stronie powodów, wskazując, że z treści księgi wieczystej (...) nie wynika, by nieruchomość ta była zabudowana budynkiem mieszkalnym, a nadto powodowie nie wykazali, by nieruchomość ta znajdowała się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Dalej pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie służy za konkretną szkodę. Podniósł, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powodów nie uległ zmianie. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie również skutki w postaci monitorowania i kontrolowania poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Niejednokrotnie - zdaniem pozwanego - położenie nieruchomości w pobliżu lotniska postrzegane jest jako atrakcyjne. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu 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. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że aktualnie obserwuje się spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, 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 strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Zakwestionował również żądanie pozwu w zakresie odsetek ustawowych od należności głównych. (k. 135-145)

W piśmie z dnia 26 maja 2017 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanego kwoty 48.534 zł tytułem odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości powodów oraz kwoty 45.117,90 zł tytułem odszkodowania odpowiadającego wartości nakładów na rewitalizację akustyczną budynku - wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 lutego 2014 r. Powodowie przedstawili jednocześnie uzasadnienie co do żądania zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w podwójnej wysokości. (k. 577-578)

W piśmie z dnia 6 czerwca 2017 r. pozwany zgłosił zastrzeżenia do opinii biegłego J. W.. (k. 580-585)

Na rozprawie w dniu 23 października 2017 r. pełnomocnik powodów oświadczyła, że pismem z dnia 26 maja 2017 r. powodowie cofają częściowo pozew, tj. w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości (wcześniej domagali się z tego tytułu kwoty 50.000 zł) i w tym zakresie zrzekają się roszczenia. (k. 648)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

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

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

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

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

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

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

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

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

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

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

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

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

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- decyzja w przedmiocie środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia

„Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 156-189,

- decyzja z dnia 7 grudnia 2011 r. - k. 190-213,

- raport oddziaływania na środowisko (fragment) - k. 214-219,

- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku - k. 235-242, 246-248

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)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 $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii 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 izolinii 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 izolinii 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.

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

Nadto, w uchwale wskazano, że 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. W strefie wewnętrznej natomiast, jak stanowi uchwała: (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.

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

okoliczności bezsporne

Powodowie B. J. i E. J. są, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód:

- wydruk z księgi wieczystej - k. 8-14

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- opinia biegłej A. K.,

- opinia biegłego J. W.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjnym, z wbudowanym garażem, z dachem płaskim, jednospadowym, krytym papą. Budynek ten wzniesiony został w technologii tradycyjnej murowanej w 1981 r.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P. zatwierdzony uchwałą Rady Gminy T. nr (...), sierpień 1995 r. Teren przedmiotowej działki stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej z wydzielonym pasem usług wzdłuż ulicy (...).

dowód:

- opinia biegłego J. W.

Wartość opisanej powyżej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

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

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 48.534 zł.

Budynek posadowiony na opisanej wyżej nieruchomości powodów wymaga nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w celu dotrzymania Polskiej Normy co do izolacyjności akustycznej. Wartość tychże nakładów wynosi 45.117,90 zł.

dowód:

- opinia biegłego J. W.,

- opinia biegłej A. K.

Pismem z dnia 18 lutego 2014 r., doręczonym w tej samej dacie, powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 3 dni odszkodowania w kwocie 800.000 zł (400.000 zł + 200.000 zł + 100.000 zł) w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości, jak i koniecznością poczynienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku posadowionego na opisaniej wcześniej nieruchomości, a nadto tytułem zadośćuczynienia.

dowód:

- pismo z dnia 18 lutego 2014 r. - k. 42-43

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów, które uznał za wiarygodne.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez stronę pozwaną opinie prywatne, albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinii biegłych A. K. i J. W. należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii i analiz) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych. W konsekwencji to właśnie opinie biegłych stanowiły podstawę do dokonania istotnych dla sprawy ustaleń faktycznych.

Za w pełni przydatną uznać należało opinię sporządzoną przez biegłą A. K.. Opinia ta 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. Podkreślić przy tym należy, że opinia ta nie była przez strony kwestionowana w jakimkolwiek zakresie.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego J. W., uzupełnionej wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego w piśmie z dnia 18 lipca 2017 r. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w swoim piśmie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

Zdaniem sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań świadczy o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania.

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. W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego w podejściu porównawczym. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr. K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest

statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk.

Zdaniem sądu o nieprawidłowości opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałyby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem sądu argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd miał na uwadze trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamkowy (procentowy) uszczerbek w wartości nieruchomości powodów. Biegły zauważył, że obecnie jest jeszcze za wcześnie by wyciągać jednoznaczne wnioski co do realnych spadków wartości nieruchomości (proces obniżania się wartości nieruchomości trwa bowiem od kilku do kilkunastu lat). Nie oznacza to jednak, że nie ma żadnej możliwości, by w sposób realny ten spadek obliczyć. W oczekiwaniu na te zmiany, roszczenie powodów mogłoby ulec przedawnieniu lub choćby w dłuższej perspektywie czasowej w nieuzasadniony sposób pozostać niezrealizowane. Biegły zatem, stosując analizę regresją wieloraką i uzyskując funkcję wielu zmiennych, doszedł do matematycznie wyliczalnych i racjonalnych wniosków o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości.

Następnie biegły, na podstawie analizy danych z punktów pomiarowych, stworzył model interpolacji, dzięki któremu ustalił poziom hałasu występujący w określonym miejscu położenia nieruchomości.

Dalej sąd zwraca uwagę, że biegły zastosował parametryczne podejście metodyczne, z którego wywodził, że im bliżej lotniska znajduje się nieruchomość, tym większe są spadki jej wartości, im dalej od lotniska tym spadki wartości są mniejsze. Oznacza to, że biegły różnicuje spadek wartości w różnych położeniach nieruchomości. Aby ten model był uniwersalny, biegły zastosował spadek dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43 %, zaś dla wewnętrznej 10,88 %, a nadto przyjął wpływ wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości na poziomie średnio około 5% (współczynnik korekcyjny $k = 0,95$). Ponadto celem uwiarygodnienia uzyskanych wyników biegły przeanalizował przedstawione wcześniej wyniki dotyczące konkretnych badań dla lotniska K.. Uzyskane wyniki pokrywały się z przyjętą średnią spadku wartości nieruchomości wyliczonej na podstawie analizy regresji wielorakiej przez biegłego.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego J. W. wyliczenia i dane przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie analizy i opinie prywatne lub też sporządziły opinie na potrzeby innych postępowań. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma

charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie sądu opinia biegłego J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Dokonując przy pomocy różnych osób wycinkowych analiz fragmentów opinii biegłego J. W., pozwany próbował zdyskredytować tę opinię jako dowód przydatny do dokonania w sprawie istotnych dla jej rozstrzygnięcia ustaleń. W ocenie sądu zabiegi te były jednak bezskuteczne.

Odnosząc się natomiast do opinii biegłego J. W. w zakresie szacującym wartość nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powodów, sąd zwraca uwagę, że w tej części do opinii biegłego nie zostały zgłoszone przekonujące i zasadne zarzuty, zaś sama opinia w tym przedmiocie nie budziła zastrzeżeń sądu.

Podkreślić jednocześnie należy, że doręczając pełnomocnikom stron odpisy pisma biegłego J. W. z dnia 18 lipca 2017 r., w którym odniósł się on do zarzutów strony pozwanej, zobowiązano pełnomocników do podania czy w związku z wyjaśnieniami zawartymi w tym piśmie kwestionują oni opinię tego biegłego, a jeśli tak - z jakich przyczyn pod rygorem uznania, że jej nie kwestionują. W określonym terminie żadna ze stron nie przedstawiła zarzutów do opinii biegłego, a w konsekwencji uznać należało, że wyjaśnienia biegłego rozwiały wcześniejsze wątpliwości i zastrzeżenia.

To mając na uwadze sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego (k. 648v).

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

Na rozprawie w dniu 23 października 2017 r. pełnomocnicy stron oświadczyli, że nie domagają się uzupełnienia postępowania dowodowego (pełnomocnik pozwanego wniósł jedynie o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, który to wniosek z przyczyn wcześniej omówionych został oddalony), a i sąd nie dopatrywał się potrzeby uzupełnienia postępowania dowodowego z urzędu.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych i brak było potrzeby prowadzenia w tym przedmiocie postępowania dowodowego w szerszym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należy, że w toku procesu, w piśmie z dnia 26 maja 2017 r. (k. 577-578), doprecyzowanym na rozprawie w dniu 23 października 2017 r. (k. 648), powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu. Powodowie ograniczyli żądanie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości z 50.000 zł do 48.534 zł, a więc o kwotę 1.466 zł wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty za okres od dnia wniesienia pozwu, tj. 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powodowie zrzekli się roszczenia w zakresie, w jakim cofnęli pozew.

Zgodnie z treścią art. 203 § 1 k.p.c., pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. W myśl zaś art. 203 § 4 k.p.c., sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymieniona czynność jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Powodowie zrzekli się roszczenia w zakresie, w jakim cofnęli pozew, a w konsekwencji na cofnięcie pozwu nie była konieczna zgoda pozwanego. Sąd zaś nie dopatrywał się podstaw, by cofnięcie pozwu we wskazanym wyżej zakresie uznać za sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo zmierzające do obejścia prawa.

Zgodnie z przepisem art. 355 § 1 k.p.c., sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

To mając na uwadze, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Po dokonanej modyfikacji żądania pozwu, powodowie domagali się ostatecznie zasądzenia na ich rzecz od pozwanego:

- kwoty 48.534 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości,
- kwoty 45.117,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w postaci kosztów rewitalizacji akustycznej budynku.

Legitymacja czynna powodów 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, 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.

Powodowie są właścicielami (na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą (...), a w konsekwencji byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu. Okoliczność ta wynikała choćby z załączonego do pozwu wydruku z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości. Z opinii biegłych wynikało zaś, że wspomniana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Mając powyższe okoliczności na uwadze uznać należało, że powodowie są czynnie legitymowani w niniejszym procesie.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała natomiast 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 wywiedzionego powództwa 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.

Sąd zwraca uwagę, że 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 jednak zauważyć, 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 dochodzonych pozwem roszczeń jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Powodowie domagali się w niniejszej sprawie również odszkodowania odpowiadającego kosztom niezbędnym dla poprawy komfortu akustycznego nieruchomości. Należy zatem wskazać, że zgodnie z przepisem art. 136 § 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Niewątpliwym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, stanowiąca działkę nr (...), została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej (okoliczność ta wynikała z opinii biegłych).

Jak to już wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia, 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. Oznacza to, że powodowie są również uprawnieni do dochodzenia odszkodowania odpowiadającego kosztom rewitalizacji akustycznej budynku posadowionego na będącej ich własnością nieruchomości, przy założeniu, że budynek ten nie spełnia odpowiednich norm.

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 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. 4421 § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali tego pismem z dnia 18 lutego 2014 r., doręczonym pozwanemu w tej samej dacie (k. 42-43), a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do sądu nastąpiło zaś przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia (bo już w dniu 5 marca 2014 r.) i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. W konsekwencji do przedawnienia roszczenia powodów o którym orzeczono w uzasadnianym wyroku nie doszło.

Po modyfikacji żądania pozwu powodowie domagali się zasądzenia na swoją rzecz tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwoty 48.534 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości co do której przysługuje powodom prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie

wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to 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 stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych analiz i wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosi 48.534 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

Należy zwrócić uwagę, że biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego J. W. możliwym byłoby stwierdzenie istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa

na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie wykazali, że wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 48.354 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli 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 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 sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powodów 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 przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

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

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

Dalej sąd zwraca uwagę, że powołana wyżej uchwała sejmiku województwa wprowadziła obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej wyłącznie w strefie wewnętrznej (§ 9 pkt 2 uchwały). Nieruchomość powodów położona jest w strefie wewnętrznej. W konsekwencji powodomie byli uprawnieni do dochodzenia, na podstawie powołanych wyżej przepisów, odszkodowania odpowiadającego kosztom rewitalizacji akustycznej budynku. Zakres koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku określony został prawidłowo, przy uwzględnieniu unormowań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w niekwestionowanej przez strony opinii biegłej A. K. (która ustaliła również, iż przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania budynek na nieruchomości powodów spełniał wymagania techniczne przewidziane przepisami prawa), zaś ich wartość w opinii biegłego J. W.. Biegły J. W. określił wartość tych nakładów na kwotę 45.117,90 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów z powyższego tytułu.

Sąd zauważa, że na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa w powyższym zakresie nie stała okoliczność, że powodomie jak dotąd nie przeprowadzili prac wygłuszeniowych budynku. Roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska nie jest bowiem uzależnione od uprzedniego poniesienia tych kosztów (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., I ACa 2/2008).

Łącznie zasądzeniu na rzecz powodów podlegała zatem kwota 93.651,90 zł (48.534 zł + 45.117,90 zł).

Powodomie domagali się w rozpoznawanej sprawie również odsetek ustawowych za opóźnienie. Poddając ocenie to żądanie sąd wziął pod uwagę, że zgodnie z art. 481 § 1 k.c., 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. W myśl zaś art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. W rozpoznawanej sprawie nie budziło wątpliwości, że stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona. W konsekwencji powodom należne są odsetki ustawowe za opóźnienie i takie też podlegały zasądzeniu na ich rzecz.

Sąd zważył, że termin spełnienia świadczenia, którego w niniejszym postępowaniu dochodzili powodomie nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W tej sytuacji, stosownie do dyspozycji przepisu art. 455 k.c., świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Sąd uznał, że takie wezwanie stanowiło pismo powodów z dnia 18 lutego 2014 r. (k. 42-43), które zawierało precyzyjne oznaczenie dochodzonej należności oraz uzasadnienie żądania odszkodowania. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 18 lutego 2014 r. (k. 42). Sąd wziął pod uwagę, że ustawodawca nie precyzuje, co oznacza zwrot „niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Ocena tej niezwłoczności zależy od okoliczności konkretnego przypadku. Sąd zważył, że wskazane wyżej pismo było pierwszym wezwaniem do zapłaty. Materia objęta wezwaniem ma niewątpliwie charakter wymagający zasięgnięcia wiedzy specjalnej. W konsekwencji sąd uznał, że charakter sprawy, konieczność rzetelnej oceny zgłoszonych we wniosku żądań, w tym ewentualnie zasięgnięcia opinii rzeczoznawcy majątkowego, uzasadniają przyjęcie, że pozwany winien spełnić świadczenie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty (a nie - jak się domagali powodomie - w terminie 3 dni), tj. do dnia 4 marca 2014 r. To zaś uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości za okres od dnia 5 marca 2014 r. 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 szczególnie okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują

wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłych sporządzonych w innych, tożsamyh rodzajowo sprawach wynika, że w tym okresie ceny nieruchomości nieznacznie spadały. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej stanowiącej odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości od wezwania do zapłaty nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty (a więc na datę kiedy roszczenie stało się już wymagalne), ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodom. Sąd wziął pod uwagę, że między datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłego ubytku wartości nieruchomości upłynął niedługi okres czasu, zaś w dacie wezwania wartość szkody była utrzymana na nie niższym poziomie, co na dzień orzekania. To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie sądu, zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Podkreślić również należy, że daty wymagalności roszczenia nie należy utożsamiać z datą, na jaką określane jest odszkodowanie. Pojęcia te nie są równoważne.

Nieco inaczej przedstawiała się natomiast kwestia odsetek ustawowych za opóźnienie od odszkodowania z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. W tym przypadku sąd miał na względzie, że jak dotąd „prace wygłuszeniowe” nie zostały przez powodów przeprowadzone, a w konsekwencji nie ponieśli oni z tego tytułu jakichkolwiek wydatków. Ponadto należy wskazać, że wartość tych prac (a więc i szkody z powyższego tytułu) została określona przez biegłego na datę wydania opinii, a w oparciu o materiał dowodowy sprawy nie było możliwym ustalenie, jak kształtowała się wartość tychże prac we wcześniejszym okresie, w szczególności na datę wezwania pozwanego do zapłaty odszkodowania. W konsekwencji odsetki ustawowe za opóźnienie od odszkodowania z tego tytułu sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów od dnia następnego po upływie terminu określonego pozwanemu na ustosunkowanie się do opinii biegłego J. W. szacującej koszt tychże prac. Opinia tego biegłego została doręczona stronie pozwanej w dniu 23 maja 2017 r. Jednocześnie pełnomocnika pozwanego zobowiązano do ustosunkowania się do tej opinii w terminie 14 dni, który to termin upłynął z końcem dnia 6 czerwca 2017 r. Pozwany mógł i powinien zatem w tym terminie spełnić świadczenie na rzecz powodów. To zaś uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 45.117,90 zł od dnia 7 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty.

To mając na uwadze, w punkcie 2. wyroku, na podstawie powołanych wyżej przepisów, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 93.651,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: a) od kwoty 48.534 zł od dnia 5 marca 2014 r. do dnia zapłaty i b) od kwoty 45.117,90 zł od dnia 7 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty.

W punkcie 3. wyroku sąd oddalił powództwo w pozostałej części jako bezzasadne.

O poniesionych przez strony kosztach procesu, w punkcie 4. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanego. Sąd uznał, że za takim rozstrzygnięciem przemawiała

okoliczność, że powodowie wygrali proces niemal w całości (ulegli tylko co do nieznaczącej części swego żądania). Na koszty procesu poniesione przez powodów składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 2.000 zł, zaliczki na poczet kosztów opinii biegłego sądowego w łącznej kwocie 5.500 zł (2.500 zł + 3.000 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie przepisu § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 znajdującego zastosowanie w rozpoznawanej sprawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), co stanowiło łącznie 11.100 zł, podlegające zasądzeniu od pozwanego na rzecz powodów.

Sąd uznał, że zasądzenie na rzecz powodów, jak się tego domagali, kosztów zastępstwa procesowego w wysokości wyższej niż stawka minimalna było w realiach rozpoznawanej sprawy niezasadne. Nie przemawiał za tym nakład pracy pełnomocnika powodów oraz jego wkład pracy w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, a więc okoliczności brane pod uwagę przez sąd z uwagi na brzmienie przepisu § 2 ust. 1 powołanego wyżej rozporządzenia i art. 109 § 2 k.p.c.

/-/ SSO Tomasz Józkiwiak