

sygn. akt: I C 2581/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 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 30 sierpnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K.

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 80.461,35 zł (osiemdziesiąt tysięcy czterysta sześćdziesiąt jeden złotych i trzydzieści pięć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie:
 - a) od kwoty 52.145 zł od dnia 8 marca 2014 r. do dnia zapłaty,
 - b) od kwoty 28.316,35 zł od dnia 2 lutego 2017 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałej części,
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 10.058,54 zł (dziesięć tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SSO Tomasz Józkowiak

UZASADNIENIE

Powódka K. K., w pozwie z dnia 25 sierpnia 2014 r., złożonym do sądu w dniu 27 sierpnia 2014 r., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 36.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości powódki i kwoty 40.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości tej nieruchomości,
- kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P.. W ocenie powódki nieruchomość, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka wskazała, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu

hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Powódka podniosła również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliguje ją do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na terenie nieruchomości budynku. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a z ostrożności procesowej także art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 powołanej wyżej ustawy. (k. 1-22)

W odpowiedzi na pozew z dnia 16 października 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powódki, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powódkę nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jej prawa własności. Pozwany podniósł także, iż nie można pomijać okoliczności, iż nieruchomość powódki położona jest na granicy strefy wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. 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 od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. 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. (k. 96-114)

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2015 r. pozwany rozwinął swoje dotychczasowe stanowisko. (k. 197-202)

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2015 r. powódka ustosunkowała się do stanowiska pozwanego przedstawionego w piśmie z dnia 27 kwietnia 2015 r. (k. 213-219)

W piśmie z dnia 23 września 2016 r. powódka zgłosiła zastrzeżenia do opinii biegłej A. K.. (k. 653)

W piśmie z dnia 27 września 2016 r. pozwany wniósł o przesłuchanie biegłej A. K. celem wyjaśnienia kwestii podniesionych w tym piśmie. (k. 659)

W piśmie z dnia 16 lutego 2017 r. powódka zakwestionowała opinię biegłego K. J.. (k. 839)

W piśmie z dnia 27 lutego 2017 r. pozwany zakwestionował opinię biegłego K. J.. (k. 855-857)

W piśmie z dnia 3 kwietnia 2014 r. powódka wskazała, iż kwestionuje w całości opinię biegłego K. J.. (k. 957)

Pismem z dnia 10 kwietnia 2017 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz z tego tytułu kwoty 52.145 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty (od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie). (k. 959-961)

W piśmie z dnia 14 kwietnia 2017 r. pozwany ustosunkował się do rozszerzenia żądania pozwu i wniósł o oddalenie powództwa w całości. (k. 964-965)

W piśmie z dnia 18 kwietnia 2017 r. pozwany zakwestionował opinię biegłego R. D.. (k. 973-980)

W piśmie z dnia z dnia 2 czerwca 2017 r. pozwany ustosunkował się do opinii biegłego R. D. (k. 1038-1041)

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 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:

- decyzja w przedmiocie środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia

„Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 41-74,

- raport oddziaływania na środowisko - k. 124-126,

- informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej - k. 121-123,

- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku - k. 127v-133

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 $L_{AeqD} = 55$ 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 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

Powódka K. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód:

- odpis zwykły księgi wieczystej - k. 27-31,
- wypis i wyrys z rejestru gruntów - k. 40

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..

dowód:

- opinia biegłej akustyk A. K.,
- opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem gospodarczym oraz budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym. Budynek ten wzniesiony został w technologii tradycyjnej w 1957 r.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym jest położona przedmiotowa nieruchomość obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P., zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 28 listopada 1995 r. przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie zakwalifikowanym jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a od strony ul. (...) teraz jest przeznaczony pod drobne usługi rzemieślnicze nieuciążliwe.

dowód:

- opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D.

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.) spadła o 52.425 zł.

Budynek posadowiony na opisanej wyżej nieruchomości powódki wymaga nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w celu dotrzymania Polskiej Normy co do izolacyjności akustycznej. Wartość tychże nakładów wynosi 28.316,35 zł (z 8% VAT).

dowód:

- opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D.,
- opinia biegłej akustyk A. K.,
- opinia biegłego z dziedziny budownictwa K. J.

Pismem z dnia 19 lutego 2014 r., doręczonym w dniu 21 lutego 2014 r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 150.000 zł w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości (90.000 zł), jak i koniecznością poczynienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku posadowionego na opisaną wcześniej nieruchomości (60.000 zł).

dowód:

- pismo z dnia 19 lutego 2014 r. z potwierdzeniem doręczenia - k. 25-26

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., R. D. i K. J. 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 przydatne uznać należało opinie sporządzone przez biegłą A. K. i biegłego K. J.. Opinie te poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoby je sporządzające dysponowały wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w nich wniosków nie budził zastrzeżeń sądu. Podkreślić przy tym należy, że wskazani biegli w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie odnieśli się do wszystkich uwag i zastrzeżeń stron (biegła A. K., w związku z zarzutami powódki zawartymi w piśmie z dnia 23 września 2016 r., dokonała na rozprawie częściowego sprostowania opinii). Co istotne przy tym, ostatecznie strony opinii biegłej A. K. nie kwestionowały (por. oświadczenia pełnomocników stron złożone na posiedzeniu w dniu 19 grudnia 2016 r. - 689). Pełnomocnik powódki, po złożeniu ustnych wyjaśnień przez biegłego K. J., wycofał zarzuty sformułowane względem sporządzonej przez niego opinii (patrz pismo pełnomocnika powódki z dnia 7 lipca 2017 r. - k. 1109), zaś strona pozwana - jak na to wskazuje oświadczenie jej pełnomocnika złożone na rozprawie w dniu 3 lipca 2017 r. (k. 1060v) - po przesłuchaniu tego biegłego ograniczyła swoje zarzuty względem jego opinii do kwestii tego, jaką stawkę podatku VAT należy przyjąć przy ustalaniu wartości nakładów na rewitalizację akustyczną budynku. Należy zauważyć, że po przesłuchaniu biegłego K. J. pełnomocnik pozwanego nie wskazał, jakie kwestie nie zostały przez biegłego wyjaśnione i z jakich przyczyn, a przy tym nie wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny budownictwa (na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2017 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że domaga się uzupełnienia postępowania dowodowego wyłącznie o dowód z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości - k. 1132).

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego R. D., uzupełnionej opinią uzupełniającą z dnia 22 maja 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 opinii uzupełniającej do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. 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 R. D.. 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. Podkreślić przy tym należy, że biegły dokonał wizji nieruchomości przyjętych do porównania, co bez wątpienia wzmacnia walor dowodowy sporządzonej przez niego opinii.

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.

Sąd miał na uwadze niewątpliwą trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamkowy (procentowy) uszczerbek w wartości nieruchomości powódki. Nie jest bowiem wykluczonym, 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 powódki 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.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego R. D. 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 R. D. 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 R. D., 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.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd uznał, że sporządzona przez biegłego R. D. opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości poddawała się pozytywnej ocenie. To mając na uwadze sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego (k. 1132).

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

Na rozprawie w dniu 30 sierpnia 2017 r. pełnomocnicy stron oświadczyli, że nie domagają się w niniejszej sprawie uzupełnienia postępowania dowodowego (pełnomocnik pozwanego wniósł jedynie o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości, który to wniosek z przyczyn wcześniej omówionych został oddalony), a i sąd nie dopatrzył 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:

Legitymacja czynna powódki 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.

Powódka jest właścicielem objętej pozwem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą (...), a w konsekwencji jest ona uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z opisanych w pozwie tytułów (jest czynnie legitymowana 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 pozewm 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.

Powódka domagała się w niniejszej sprawie również odszkodowania odpowiadającego kosztom niezbędnym dla poprawy komfortu akustycznego nieruchomości. Należy zatem wskazać, że zgodnie z przepisem art. 136 ust. 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.

Bezspornym 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 (co wynika choćby z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego).

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 powódka jest również uprawniona do dochodzenia odszkodowania odpowiadającego kosztom rewitalizacji akustycznej budynku posadowionego na będącej jej 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 statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonała tego pismem z dnia 19 lutego 2014 r. (k. 25-26), doręczonym w dniu 21 lutego 2014 r. (k. 25), 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 27 sierpnia 2014 r.) i z uwagi na treść art. 123

§ 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. W konsekwencji do wygaśnięcia, ani przedawnienia roszczenia powódki o którym orzeczono w uzasadnianym wyroku nie doszło.

Powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, po modyfikacji żądania pozwu dokonanej pismem z dnia 10 kwietnia 2017 r. (k. 959-961), kwoty 52.145 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódki 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 powódce 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 powódka również upatrywała 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 R. D. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą 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 R. D.. 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 52.425 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegałaby zasądzeniu na rzecz powódki. Powódka domagała się jednak z tego tytułu kwoty niższej (por. pismo pełnomocnika powódki z dnia 10 kwietnia 2017 r. - k. 959-961), a wobec treści art. 321 § 1 k.p.c., sąd żądaniem tym był związany i nie mógł orzekać ponad nie. W konsekwencji zasądzeniu na jej rzecz podlegała suma dochodzona pozwem, tj. 52.145 zł.

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 R. D. możliwym było 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. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powódka wykazała, 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 powódki kwota 52.145 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powódka nabyła 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 powódkę. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości

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 powódka w niniejszym procesie domagała 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 lotnika 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 powódki położona jest w strefie wewnętrznej. W konsekwencji powódka była uprawniona do dochodzenia, na podstawie powołanych wyżej przepisów, odszkodowania odpowiadającego kosztom rewitalizacji akustycznej budynku. Zakres koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku określony został w niekwestionowanej przez strony opinii biegłej A. K. (która ustaliła również, iż przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania budynek na nieruchomości powódki spełniał wymagania techniczne przewidziane przepisami prawa), zaś ich wartość w opinii biegłego K. J., która również nie była kwestionowana. Biegły K. J. określił wartość tych nakładów na kwotę 26.218,84 zł netto. Sumę tę należało powiększyć o stawkę podatku VAT, przy czym - zdaniem sądu - podlegała ona powiększeniu o stawkę podatku VAT w wysokości 8%, a nie 23%. Zasądzenie na rzecz powódki w niniejszej sprawie odszkodowania odpowiadającego wskazanym wyżej kosztom przy uwzględnieniu 23-procentowej stawki podatku VAT nie jest zasadne. Po pierwsze, ze wskazań doświadczenia życiowego wynika, iż zakupu większości z materiałów budowlanych określonych przez biegłych dokonuje się zwyczajowo wraz z usługą montażu, tj. producent tych materiałów dokonuje równocześnie ich montażu. Dotyczy to w szczególności okien. W tej sytuacji zasądzenie na rzecz powódki wartości 23-procentowej stawki podatku VAT byłoby nieuprawnione i powodowało bezpodstawne wzbogacenie powódki, skoro przepisy ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przewidują możliwość skorzystania z niższej stawki podatku VAT w razie zamówienie usługi wraz z powierzeniem wykonawcy zakupu materiałów budowlanych. Nadto sąd zauważa, że treść opinii biegłych nie wskazuje, by konieczne do zastosowania materiały cechowały się szczególną specyfiką, co miałyby utrudniać równoczesne z ich zakupem zamówienie usługi montażu. Zresztą, gdyby materiały te rzeczywiście z uwagi na cel ich zastosowania posiadały jakieś szczególne cechy, tym bardziej uzasadnionym byłoby ich zamówienie wraz z usługą montażu przez wykwalifikowanego wykonawcę, by zagwarantować w ten sposób skuteczność realizacji celu, jakiemu ich zakup ma służyć. Uzupełniająco natomiast dodać należy, że skoro przepisy ustawy dopuszczają możliwość zastosowania niższej stawki podatku VAT w razie zlecenia wykonawcy dokonania zakupu towarów, to usprawiedliwionym jest oczekiwanie

od uprawnionej do odszkodowania skorzystania z takiej możliwości, by nie powiększać zakresu szkody. Dołożenie rozsądnych starań, by nie powiększać rozmiaru szkody jest bowiem obowiązkiem poszkodowanego.

W konsekwencji z powyższego tytułu zasądzeniu na rzecz powódki podlegała kwota 28.316,35 zł (z 8% VAT).

Sąd zauważa, że na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa w powyższym zakresie nie stała okoliczność, że powódka jak dotąd nie przeprowadziła 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 powódki podlegała zatem kwota 80.461,35 zł (52.145 zł + 28.316,35 zł).

Powódka domagała 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 powódce należne są odsetki ustawowe za opóźnienie i takie też podlegały zasądzeniu na jej rzecz.

Sąd zważył, że termin spełnienia świadczenia, którego w niniejszym postępowaniu dochodziła powódka 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 powódki z dnia 19 lutego 2014 r. (k. 25-26), które zawierało precyzyjne oznaczenie dochodzonej należności oraz szczegółowe uzasadnienie żądania odszkodowania. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 21 lutego 2014 r. 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 (taki też termin został zakreślony pozwanemu w tymże wezwaniu), tj. do dnia 7 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 8 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 szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego R. D. wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości spadała, zaś spadek ten szacuje się na -0,4% miesięcznie (str. 17 i 21 opinii biegłego - k. 922 i 926). 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 powódce. 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 powódki 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 kwocie 28.316,35 zł (ustalonych według cen na datę wezwania pozwanego do zapłaty). W tym przypadku sąd miał na względzie, że jak dotąd „prace wygłuszeniowe” nie zostały przez powódkę przeprowadzone, a w konsekwencji nie poniosła ona z tego tytułu jakichkolwiek wydatków. W konsekwencji odsetki ustawowe za opóźnienie od odszkodowania z tego tytułu sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki dopiero od dnia sporządzenia opinii biegłego K. J. szacującej koszt tychże prac, tj. od dnia 2 lutego 2017 r.

To mając na uwadze, w punkcie 1. wyroku, na podstawie powołanych wyżej przepisów, sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 80.461,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: (a) od kwoty 52.145 zł od dnia 8 marca 2014 r. do dnia zapłaty i (b) od kwoty 28.316,35 zł od dnia 2 lutego 2017 r. do dnia zapłaty.

W punkcie 2. wyroku sąd oddalił powództwo w pozostałej części jako bezzasadne.

O poniesionych przez strony kosztach procesu, w punkcie 3. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c., stosunkowo te koszty rozdzielając. Powództwo zostało uwzględnione w 91% (co sąd ustalił poprzez porównanie kwoty zasądzonej na rzecz powódki do tej dochodzonej pozwem pom jego modyfikacji), a w konsekwencji powódka zobowiązana była ponieść koszty procesu w 9%. Na koszty procesu poniesione przez powódkę składały się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 3.800 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczka na poczet kosztów opinii biegłego sądowego w kwocie 4.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł (ustalone na podstawie przepisów § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 znajdującego zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, z uwagi na datę jej wszczęcia, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), co stanowiło łącznie 11.417 zł. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego składały się natomiast: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, opłaty od dwóch skarg na orzeczenie referendarza sądowego w łącznej kwocie 60 zł (2 x 30 zł) i 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, z uwagi na datę jej wszczęcia, powołanego wyżej rozporządzenia), co stanowiło łącznie 3.677 zł. Łącznie zatem poniesione przez strony koszty procesu wyniosły 15.094 zł (11.417 zł + 3.677 zł). Skoro zaś powódka, z uwagi na wynik sprawy, zobowiązana była je ponieść w 9%, tj. w kwocie 1.358,46 zł, a poniosła je w kwocie wyższej, sąd zasądził na jej rzecz od pozwanego różnicę między kwotą poniesionych przez powódkę kosztów procesu a tą, jaką zobowiązana była ponieść, tj. kwotę 10.058,54 zł (11.417 zł - 1.358,46 zł).

/-/ SSO Tomasz Józkowiak