

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: stażysta K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa B. S.

przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez S.

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 51.736 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset trzydzieści sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami:

1. od kwoty 26.111 zł od dnia 9 października 2015 roku
2. od kwoty 25.625 zł od dnia 15 kwietnia 2016 roku

do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

**Powódka B. S.** pozwem z dnia 27 grudnia 2013r. ( nadanym do tut. Sądu listem poleconym w dniu 30 grudnia), domagała się zasądzenia od Skarbu Państwa – reprezentowanego przez S. kwoty 104.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zwrot przez pozwanego kosztów sądowych.

Uzasadniając zgłoszone roszczenie powódka podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zabudowanej domem jednorodzinny o powierzchni 110m<sup>(2)</sup>. Powódka podała, iż jej nieruchomość znajduje się w linii lotów samolotów wojskowych, co jest uciążliwe dla korzystania z jej nieruchomości oraz wypoczynku. Wskazała, iż na mocy uchylonego rozporządzenia nr 82/03 Wojewody (...), jej nieruchomość położona była w (...) Ograniczonego (...) strefa C. Powódka wskazała na uciążliwość związaną z rozszerzeniem działalności lotniska w K. oraz podała, iż w jej ocenie, przed pojawieniem się 32 samolotów F-16, wartość jej nieruchomości była znacznie wyższa. Jako podmiot korzystający z lotniska wojskowego P.- K., powódka wskazała pozwanego Skarb Państwa- D. (...) w W.. Strona powodowa wskazała na konieczność permanentnego znoszenia olbrzymich hałasów pochodzących od startujących i lądujących samolotów wojskowych, co uniemożliwia jej korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. W ocenie powódki, natężenie hałasu znacznie przekracza dopuszczalne normy. Powódka wskazała, iż dokonała prac budowlanych

zmierzających do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w jej budynku z własnych środków, jak również, że na skutek działalności pozwanego ograniczona została możliwość zbycia nieruchomości. Powódka podała jednocześnie, że złożyła pozew przeciwko pozwanemu w dniu 30.12.2005r., przy czym sprawa ostatecznie prowadzona była pod sygnaturą akt (...)

Postanowieniem z dnia 03 lipca 2014r., Sąd Apelacyjny w Poznaniu zwolnił powódkę od kosztów sądowych częściowo, a mianowicie od opłaty sądowej od pozwu ponad kwotę 500zł. (k. 53)

W odpowiedzi na pozew z dnia 08 października 2014r., **pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez S. (...)** wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podniósł zarzut przedawnienia, wskazując, iż roszczenia związane z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania wygasły, jak również, że powódka nie wykazała by jej nieruchomość znalazła się, na podstawie Rozporządzenia Wojewody, w strefie C. Pozwany podał, iż na Rozporządzenie Wojewody weszło w życie z dniem 01 stycznia 2004r., zaś przepis art. 124 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, przewiduje 2 letni termin do wystąpienia z roszczeniem, liczony od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwany podał, że powódka nie wezwała go w tym okresie do wypłaty odszkodowania, jak również, że nie powołuje się ona na ten fakt w pozwie. W ocenie pozwanego, powództwo winno ulec oddaleniu z uwagi na uchybienie terminowi zawitemu. Pozwany przywołał regulację art. 182 § 2 k.p.c., zgodnie z którą w przypadku umorzenia postępowania, pozew nie wywołuje jakichkolwiek skutków prawnych, zwłaszcza nie doręczony pozwanemu do dnia upływu terminu zawitego. Nadto wskazał, iż powódka nie wykazała swej legitymacji czynnej, bowiem nie dołączyła odpisu księgi wieczystej, jak również podniósł zarzut upływu 10-letniego terminu przedawnienia roszczeń powódki. Pozwany zakwestionował również wskazanie dotyczące prac przeprowadzonych przez powódkę. Nie zgodził się także ze wskazanym terminem zasądzenia odsetek, podając, że odsetki przy roszczeniu odszkodowawczym pozostają należne od dnia wyrokowania.

Na rozprawie w dniu 27 listopada 2014r., pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu, podając, że powódka dochodzi kwoty 77.889zł z tytułu rewitalizacji nieruchomości i 26.111zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. (k. 85-86)

W związku ze zobowiązaniem Sądu, pełnomocnik powoda złożyła pismo precyzujące z dnia 18 grudnia 2014r. Strona powodowa podtrzymała żądanie wywiedzione na rozprawie, jak również sprecyzowała okoliczności faktyczne sprawy i złożyła wnioski dowodowe. W szczególności, pełnomocnik powódki podała, iż w dniu 21 listopada 2005r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 175.000zł w terminie 14 dni od doręczenia wezwania pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego. Strona powodowa wskazała, iż jej roszczenie nie uległo przedawnieniu z uwagi na terminowe wezwanie pozwanego do zapłaty oraz dochowanie 10-letniego terminu przedawnienia poprzez złożenie pozwu w niniejszej sprawie w dniu 27 grudnia 2013r. (k. 92-95)

W piśmie procesowym z dnia 12 stycznia 2015r., pełnomocnik pozwanego w dalszym ciągu wskazywał, iż powódka nie wykazała swej legitymacji czynnej, w związku z czym powództwo winno zostać oddalone. Nadto podał, iż powódka nie udowodniła rodzaju prac poniesionych celem wypełnienia wymagań technicznych, jak również wniósł o oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, ponieważ powódka nie wykazała, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. (k. 103)

W odpowiedzi na powyższe, pełnomocnik powódki w piśmie z 27 stycznia 2015r., podała, iż problem z numeracją działek występuje dla wielu nieruchomości, bowiem w ewidencji gruntów ujawnione są działki ewidencyjne, natomiast w księgach wieczystych widnieją nadal parcele katastralne. Nadto, strona powodowa wskazała, iż nieruchomość jest w istocie zabudowana budynkiem mieszkalnym, przedkładając mapę geodezyjną. (k. 105-106)

Postanowieniem z dnia 27 marca 2015r., powódka została zwolniona od kosztów sądowych w zakresie zaliczki na poczet opinii biegłych. (k. 123)

W dniu 16 września 2015r. biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy R. D., złożył do sprawy opinię z dnia 04 września 2015r., w której ustalił, że zmniejszenie wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości wyniosło w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania kwotę 51.736zł (k. 136-171 akt).

W piśmie z dnia 21 października 2015r., pozwany ponownie wniósł o oddalenie powództwa z powodu uchybienia terminowi zawitemu. Pozwany podał, iż przedłożone przez stronę powodową wezwanie do zapłaty, stanowi w jego ocenie niepodpisany blankiet i nie jest dokumentem. Z uwagi na to, że dokument był niepodpisany, nie stanowił w ocenie pozwanego wezwania do zapłaty. Pozwany kwestionował także zestawienie kosztów złożonych przez stronę powodową. Ponadto, przedstawiony został szereg zastrzeżeń do opinii biegłego. (k.183-186)

W piśmie z dnia 11 lutego 2016r., pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, w której wzięty pod uwagę byłby poziom cen nieruchomości na dzień 31 stycznia 2003r. (k. 213)

Na rozprawie w dniu 07 kwietnia 2016r. powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 51.736zł z tytułu obniżenia wartości nieruchomości i kwoty 52.264zł z tytułu nakładów. Strona powodowa zrzekła się jednocześnie roszczenia w kwocie 25.625zł tytułem żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów. (k. 218)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. S. (wcześniej G.) jest właścicielką nieruchomości położonej w L., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość według stanu na dzień 1 stycznia 2004r., 22 lutego 2008r. i na dzień 06 sierpnia 2015r. jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, dwupiętrowy, podpiwniczony, posadowiony na działce o powierzchni 583 m<sup>2</sup>. Działka ta oznaczona jest geodezyjnie numerem (...), jednakże w księdze wieczystej widnieje jeszcze dawny numer działki, tj. (...), co jednak pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości.

Wojewoda (...) wydał 17 grudnia 2003 roku rozporządzenie nr 82/03 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P.. Rozporządzenie zostało wydane na podstawie art.135 ust.1 i 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. nr 62 poz.627 ze zmianami).

Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na pięć stref oznaczonych literami A-E w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie C. Powołane wyżej Rozporządzenie Wojewody weszło w życie 1 stycznia 2004 roku (ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 17 grudnia 2003 roku nr 200). Obszar ograniczonego użytkowania stanowił teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45dB (granica obszaru ograniczonego użytkowania). Granice strefy C wyznaczały: granica strefy B i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze dziennej jest równy 60 dBA, zwana dalej granicą strefy C oraz granica terenu lotniska.

W załączniku nr 3 do rozporządzenia Wojewoda określił ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na obszarze ograniczonego użytkowania. Dla strefy C ograniczył przeznaczenie terenu przez zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy szpitali, domów opieki i zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej, dopuszczono możliwość lokalizowania nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. W strefie tej zalecono, aby w nowopowstających i istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowody:** odpis zwykły z księgi wieczystej o nr (...) - stan na dzień 18 grudnia 2014r. (k. 101 akt), odpis skrócony aktu małżeństwa powódki (k. 96), mapa zasadnicza (k. 107), opinia biegłego R. D. (k. 136-171)

Lotnisko w K. istnieje od II wojny światowej. Użytkowane jest jako miejsce startów i lądowań samolotów odrzutowych od lat 60-tych. Do końca 2003 roku stacjonowały tam samoloty (...), od 2004 roku stacjonują i latają samoloty I.. Od listopada 2006 roku stacjonują na tym lotnisku, startują i lądują samoloty (...)

**Okoliczność bezsporna - fakt powszechnie znany.**

W dniu 30 grudnia 2005 r. powódka wniosła pozew o ustalenie i zapłatę, domagając się w nim zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 105.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

**Dowód:** pozew z 27.12.2015r. (k. 1-4 akt I C 336/08/4).

W dniu 02 grudnia 2005 r. powódka złożyła w W. (...) (dalej (...)) zgłoszenie szkody wraz z wezwaniem do zapłaty z tytułu szkody polegającej na konieczności poniesienia kosztów związanych z zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego oraz zmniejszeniu wartości stanowiącej własność powódki nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). Powódka powyższym pismem wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 175.000 zł.

**Dowody:** wezwanie do zapłaty z 21.11.2005r. wraz z dowodem doręczenia pozwanej w dniu 02.12.2005r. (k. 98),

W dniu 31 grudnia 2007r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej (...)). Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Według zmienionego rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania stanowi teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej (LAeq D) i 45dB w porze nocnej (LAeq N) - granica obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na trzy strefy oznaczone cyframi: I, II, III w zależności od odległości od lotniska K.

i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie II.

Strefę II wyznaczają: linia stanowiąca zewnętrzną granicę strefy I oraz obwiednia złożona z linii, na której dopuszczalny, długookresowy średni poziom dźwięku A (...), od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55dB i linia, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A (...) od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska równy jest 60dB.

W strefie II wprowadzono zakaz przeznaczenia terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich, jak internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych A uzdrowiska. W zakresie sposobu korzystania z terenu wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych, A uzdrowiska. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powołane wyżej rozporządzenie weszło w życie 22 lutego 2008 roku (ogłoszone w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 22.01.2008 r. nr 1, poz. 1).

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych rozporządzeniem Wojewody (...) z 17.12.2003 r. oraz rozporządzeniem Wojewody (...) z 31.12.2007 r. Ograniczenia te związane są między innymi z hałasem lotniczym. Hałas ten jest postrzegany negatywnie przez nabywców nieruchomości, a wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania jest przez nich wiązany właśnie z hałasem. Ponadto, uczestnicy rynku mają świadomość podwyższonego ryzyka zamieszkiwania w pobliżu lotnisk związanego m.in. z prawdopodobieństwem katastrof lotniczych. Nadto zauważalne są zakłócenia fal radiowych i telewizyjnych oraz sygnałów w sprzęcie elektronicznym i AGD. Dlatego potencjalni nabywcy są skłonni do kupna nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania (...), ale za odpowiednio niższą cenę. Nadto, potencjalni nabywcy nieruchomości obawiają się ograniczeń co do zabudowy nieruchomości położonych w (...). Po 2004 r. relatywnie zaczęły spadać ceny dla rynku mieszkaniowego jak i dla rynku domów jednorodzinnych położonych w (...). Dlatego też na skutek położenia nieruchomości powódki w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania doszło do zmniejszenia jej wartości rynkowej, według aktualnego stanu nieruchomości i poziomu cen, o kwotę 51.736 zł.

**Dowody:** opinia biegłego R. D. (k. 136-171), opinia uzupełniająca (k. 191-193), pismo (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. z 04.12.2013r. (k. 97)

### **Sąd ocenił dowody, jak następuje:**

**Bezsporne** w przedmiotowej sprawie były okoliczności związane z historią lotniska K. i jego użytkowania przez samoloty odrzutowe, w tym aktualnie od jesieni 2006 r. przez samoloty typu F-16. Nie było sporu co do ograniczeń użytkowania ustalonych w rozporządzeniu Wojewody (...) dla strefy C, a następnie dla strefy (...).

Fakt posadowienia nieruchomości powódki w strefie C oraz później w strefie (...), udowodniony został za pomocą pisma Wojewódzkiego Urzędu Wojewódzkiego z 04 grudnia 2013r., a także za pomocą opinii biegłego sądowego. Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powódki na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych rozporządzeniem Wojewody (...) z 31 grudnia 2007 r. (obowiązujące w dacie orzekania) na kwotę 51.736 zł Sąd ustalił na podstawie pisemnych opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D. (k.136-171 akt).

**Opinia biegłego** R. D. jest w pełni wiarygodna jako sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczą, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego pogłębionej analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów w obrocie nieruchomościami przed dniem ustanowienia tego obszaru i po jego ustanowieniu i to zarówno na terenach objętych następnie rozporządzeniem Wojewody, jak i nim nie objętych, jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko w K., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Zarzuty zawarte w piśmie z dnia 21 października 2015r. okazały się całkowicie bezzasadne. Pozwany podniósł, że biegły zastosował nieprawidłowy współczynnik spadku wartości nieruchomości w wysokości 13%, dla ustalenia spadku wartości nieruchomości położonej obecnie w strefie II o.o.u. Pozwany zwrócił również uwagę na to, iż nieruchomość powódki znajduje się około 200m od autostrady, co również stanowi niekorzystne sąsiedztwo.

W odpowiedzi na powyższe, biegły sądowy przedłożył opinię uzupełniającą z dnia 07 stycznia 2016r., w której podtrzymał w całości wcześniejszą opinię. Biegły wskazał, iż nie ustalał czy nieruchomość powódki w dalszym

ciągu znajduje się w strefie oraz podał, że są mu znane opracowania wskazane przez pozwanego. Biegły podkreślił, iż w przypadku nieruchomości powódki, powodem wystąpienia utraty wartości rynkowej nie jest hałas, lecz fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Powódka nie kwestionowała opinii biegłego.

Sąd oddalił wniosek powódki o przesłuchanie stron w zakresie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu wartości nieruchomości albowiem okoliczność ta została już wykazana za pomocą dowodu z opinii biegłego sądowego, ponadto strony, nie dysponując wiadomościami specjalnymi z tej dziedziny, nie byłyby w stanie przedstawić nowych okoliczności, wykraczających poza opinię biegłego.

Sąd oddalił także wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczności wskazane w piśmie z 11 lutego 2016r., bowiem w ocenie Sądu biegły odpowiedział w sposób wyczerpujący na pytanie postawione w tezie dowodowej, a mianowicie ustalił w swej pierwotnej opinii, o ile zmniejszyła się wartość przedmiotowej nieruchomości w związku z wejściem w życie Rozporządzeń Wojewody (...) z 17.12.2003r. i 31.12.2007r. Wybór metodyki obliczenia tej wartości należał przy tym do biegłego, który w sposób wyczerpujący udzielił odpowiedzi na wątpliwości pozwanego w opinii uzupełniającej.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powódka wywodziła swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P. rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r., zmienionym rozporządzeniem Wojewody (...) z 31 grudnia 2007r., na mocy którego należąca do niej nieruchomość znalazła się najpierw w strefie C tego obszaru, a następnie w strefie II.

Pozwany w odpowiedzi na pozew podniósł zarzut przedawnienia, ewentualnie zarzut prekluzji roszczeń powódki. Sąd zarzuty te uznał za bezzasadne z poniżej wskazanych względów. Po pierwsze znajdujący zastosowanie w tej sprawie art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. stanowi, że z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Na podkreślenie jednakże zasługuje okoliczność, że termin o którym mowa w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. należy uznać za termin zawity, a nie termin przedawnienia. Oznacza to, że jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu. Ponadto termin ten dotyczy jedynie zgłoszenia żądań określonych w art. 129 ust. 1-3 obowiązaniem do ich realizacji w celu zachowania prawa dochodzenia tych roszczeń przed sądem, a nie terminu wniesienia sprawy do sądu. Nadto zauważyć należy, że zgłoszenie żądań - ze względu na ich charakter i trudności ze stanowczym i ostatecznym określeniem wielkości szkody, zwłaszcza przy uwzględnieniu zasady orzekania według stanu, a więc i wielkości szkody istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy - powoduje, że roszczenie dochodzone na drodze sądowej nie musi odpowiadać kwotowo pierwotnie zgłoszonemu, lecz może być od niego wyższe. Nie ma przy tym przeszkód, aby rozszerzenie żądań nastąpiło w toku procesu, stosownie do wyników postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. II CSK 578/12 i wyroku z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 216/08, nie publ.)

W rozpatrywanej sprawie powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w terminie, wykazując ten fakt odpisem zgłoszenia szkody wraz z wezwaniem przesądowym do zapłaty z dnia 21 listopada 2005 r. Na dokumencie widnieje okrągła pieczęć pozwanego oraz data „02.12.2005 r.” (k. 98 akt).

Jeśli chodzi o powyższe przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 21 listopada 2005r., wskazać należy, iż Sąd nie miał wątpliwości, że zostało ono doręczone pozwanemu w dniu 02 grudnia 2005r. Wskazuje na to okrągła pieczęć pozwanego wraz z przybitym przy niej datownikiem na odpisie powyższego pisma. Fakt, iż pismo to przedłożone do akt sprawy jest niepodpisane, nie stanowi w niniejszej sprawie o tym, że w takiej samej formie zostało złożone pozwanemu. Podkreślenia wymaga, iż dokument znajdujący się na karcie 98 akt, stanowi w istocie jedynie potwierdzenie odbioru pisma analogicznej treści, nie jest zaś samym w sobie wezwaniem do zapłaty. Sąd stoi na stanowisku, że gdyby w istocie

pismo z dnia 21.11.2005r., zostało złożone pozwanemu bez podpisu, pozwany odmówiłby jego przyjęcia. Ponadto, skoro pozwany twierdził, że złożono mu niepodpisany egzemplarz wezwania do zapłaty, mógł bardzo łatwo fakt ten udowodnić poprzez złożenie do akt dokumentu, który powinien pozostawać w jego dyspozycji. Skoro zaś pozwany nie wystąpił z inicjatywą dowodową w tym zakresie, Sąd nie mógł uwzględnić jego gołosłownych twierdzeń, skłaniając się ku stanowisku strony powodowej, iż wezwanie złożone do akt stanowi jedynie potwierdzenie odbioru pisma o analogicznej treści. Brak podpisu pracownika pozwanego przy okrągłej pieczęci i przybitej dacie złożenia pisma nie został przez stronę pozwaną zakwestionowany, wobec czego Sąd przyjął, iż brak podpisu lub parafy przedstawiciela pozwanego pod pieczęcią i datą stanowi jedynie przeoczenie.

Wobec powyższego, mając na uwadze, że rozporządzenie nr 82/03 Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r. weszło w życie w dniu 1 stycznia 2004 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z dnia 17 grudnia 2003 r. nr 200, poz. 3873), zatem zgłoszenie pozwanemu roszczenia w dniu 02 grudnia 2005 r. nastąpiło w terminie.

Nie ma również racji pozwany podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia objętego pozwem, albowiem termin 3 lat wynikający z treści art. 442(1) par. 1 kc nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Podstawę prawną roszczenia objętego pozwem stanowią przepisy ustawy prawo ochrony środowiska, w której brak jest przepisów regulujących kwestię przedawnienia. Skoro tak, to znajdują w tej sytuacji zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego regulujące kwestię przedawnienia, a przewidujące 10-letni termin na dochodzenie roszczeń (art. 118 kc). Także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 04 grudnia 2013r. (II CSK 161/13), przyjął, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 p.o.ś. przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c., przy czym termin ten zaczyna biec od chwili powstania roszczenia, czyli ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Wskazać w tym miejscu należy, iż w niniejszej sprawie istotne znaczenie ma także fak, że w dniu 31 grudnia 2007r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie nr 82/03 o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (dalej (...)). Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Także i za sprawą drugiego rozporządzenia, nieruchomość powódki znalazła się w strefie (...) (w miejsce C w strefie II), stąd też zasadnym jest wniosek, iż ponowne objęcie nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, zaktualizowało uprawnienie powódki do żądania odszkodowania z tytułu obniżenia wartości. Z tego też względu, bieg 10-letniego terminu przedawnienia roszczenia powódki liczyć należy od dnia wejścia w życie rozporządzenia z dnia 31 grudnia 2007r. Idąc dalej, skoro powódka wniosła w niniejszej sprawie pozew w dniu 30 grudnia 2013r. (data nadania), nie można mówić o przedawnieniu jej roszczenia. Wobec tego, Sąd nie miał również wątpliwości, iż strona powodowa miała prawo do rozszerzenia roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także 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. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom – niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne – ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w braku rozporządzenia – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś.. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego

2009 r. (II CSK 546/08, niepubl.) oraz w postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 128/09, niepubl.) i z dnia 9 kwietnia 2010 r. (sygn. akt III CZP 17/10, niepubl.).

Zgodnie z art.129 par.2 w zw. z art. 135 i 136 u.p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości. Chodzi o ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określonym przy zastosowaniu art.140 kc. W sytuacji, gdy korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe lub istotnie utrudnione (ust.2 w zw. z ust.1 art.129 u.p.o.ś.) na skutek ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości powstałych w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (art.136 ust.1 w zw. z art.135 u.p.o.ś.). Jeżeli natomiast właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie korzystania nie ma charakteru istotnego i jest możliwe korzystanie z nieruchomości, właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art.129 ust.2 w zw. z art.136 u.p.o.ś.).

Mając powyższe na uwadze należy zaakcentować, że nie chodzi o każde ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości związanego z korzystaniem ze środowiska, ale tylko takie, które wynika z utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, które wprowadza akt prawa miejscowego tworzący ten obszar. Zachodzić musi zatem swoisty związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem (w przypadku tej sprawy przez Wojewodę (...)) – art.135 ust.2 u.o.p.ś.) obszaru ograniczonego użytkowania i rodzajami ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości związanymi z korzystaniem ze środowiska wprowadzonych tym rozporządzeniem, a szkodą właściciela nieruchomości.

Zdaniem Sądu, w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska wojskowego a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości jego nieruchomości.

Po pierwsze wskazać należy, że nadmierny hałas przekraczający dopuszczalne normy wytwarzany przez samoloty stacjonujące na lotnisku wojskowym w K. był podstawą wprowadzenia przez Wojewodę (...) strefy ograniczonego użytkowania. Przepis art. 135 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, to dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej tworzy się obszar ograniczonego użytkowania. Wymieniony obszar dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały (a wojewoda w drodze rozporządzenia przed nowelizacją przytoczonego przepisu), zaś dla zakładów lub innych obiektów, nie wymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.). Pojęcie standardów jakości środowiska zostało wyjaśnione w art.3 pkt 34 u.p.o.ś. jako wymagania, które muszą być spełnione w określonym czasie przez środowisko jako całość lub jego poszczególne elementy przyrodnicze. Ta ogólna definicja sprowadza się, w przypadku obiektu lotniska i wchodzących w grę przekroczeń emisji hałasu, do przekraczania tzw. standardów emisyjnych, przez co zgodnie z art.3 pkt 33 u.p.o.ś. rozumie się dopuszczalne wielkości emisji. Dopuszczalne poziomy hałasu



w środowisku reguluje rozporządzenie Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826), które obowiązywało także w dniu wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) z 31 grudnia 2007r. W dacie wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...)

z 17 grudnia 2003r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania obowiązywało rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 66 poz. 436), następnie rozporządzenie z 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu

w środowisku (Dz.U. nr 178 poz. 1841). Według rozporządzenia Ministra Środowiska 14 czerwca 2007 r. dopuszczalny poziom hałasu powodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych (wg tabl.2 i 4) dla budownictwa jednorodzinnego wynosi w dzień 60 dB i w nocy 55 dB (mierzone wskaźnikami LAeq D, LAeq N, (...) i LN). Samo rozporządzenie Wojewody z 2007 r. ustalając zewnętrzną granicę strefy I jako linię, gdzie (...) równy jest 60 dB, przesądza o tym, że wewnątrz tej strefy hałas będzie wyższy, ponieważ im bliżej lotniska, tym poziom hałasu rośnie. Podkreślić nadto należy, że (...) wprowadza się w takich sytuacjach, gdy nie można dotrzymać standardów jakości środowiska, a więc wielkości emisji, w przypadku lotniska - norm hałasu.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie przysługuje, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (i w zw. z art.136 ust.1 ustawy) korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się ograniczone. Zatem kluczowe znaczenie ma w sprawie ustalenie zakresu pojęcia korzystania z nieruchomości oraz pojęcia ograniczenie. W tym celu należy odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego księgi drugiej o własności i innych prawach rzeczowych oraz do znaczenia takich pojęć, jak korzystanie z nieruchomości oraz przeciętna miara zakłóceń, wypracowanych na gruncie tych przepisów. Postulat racjonalności ustawodawcy i tworzenia norm wzajemnie niesprzecznych i logicznych nakazuje tak samo pojmować znaczenia podstawowych pojęć prawa cywilnego, jeśli nic innego nie wynika z ustaw szczególnych.

Prawo własności jest naczelnym prawem rzeczowym. Z tej przyczyny obejmuje zasadniczo „pełnię władzy” właściciela nad jego rzeczą. Prawo własności obejmuje szeroki kompleks uprawnień. Wyraźnie zaznaczonym w normie art. 140 k.c. uprawnieniem właściciela jest przysługujące mu uprawnienie do korzystania z rzeczy. Według powołanego przepisu właściciel może korzystać z rzeczy, w szczególności może pobierać pożytki oraz inne dochody z rzeczy. Do uprawnień obejmowanych mianem korzystania z rzeczy zalicza się prawo do używania rzeczy (ius utendi), do pobierania pożytków (ius fruendi), do pobierania innych dochodów z rzeczy, do przyrostu (accessio), do zużycia (ius abutendi) i przetworzenia rzeczy. Niewątpliwym uprawnieniem właściciela, choć pominiętym w enumeracji z art. 140 k.c., jest uprawnienie do używania rzeczy. Chodzi oczywiście o takie korzystanie z rzeczy, które nie polega na czerpaniu pożytków (ani innych dochodów). W przypadku nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a zatem przeznaczonym na stały pobyt ludzi, korzystanie obejmuje nie tylko samo przebywanie w budynku, ale przede wszystkim zaspokojenie takich potrzeb jak wypoczynek i to nie tylko wewnątrz budynku, ale również na zewnątrz, np. w przydomowym ogródku. Nadmierny hałas jest czynnikiem, który zakłóca wypoczynek, utrudnia, a czasami wręcz uniemożliwia korzystanie z nieruchomości w pełnym zakresie. Korzystanie z nieruchomości to także wolność od zakłóceń w postaci nadmiernego hałasu.

Przepisem, który nakazuje właścicielowi nieruchomości powstrzymywanie się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, jest art. 144 k.c. Jakkolwiek w tej sprawie nie stosujemy tego przepisu, to jednak z uwagi na podobieństwo instytucji (art.144 k.c. i art.129 i 136 u.p.o.ś.) ustalenie sposobu wykładni tego przepisu pozwoli na wyłożenie pojęcia „ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości”, o którym mowa w art.129 ust.1 i 2 i art.136 ust.1 i 3 u.p.o.ś. Ustawodawca wprowadzając możliwość ustanowienia (...) dla lotnisk wyłączył bowiem stosowanie art.144 k.c. i możliwość domagania się zaniechania immisji. Zatem zostały ustawowo wyłączone roszczenia z art. 222§2 k.c. w zw. z art. 144 k.c., ale w zamian ustawodawca przyznał właścicielowi prawo domagania się wykupu nieruchomości albo odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Dlatego, aby ustalić, kiedy

mamy do czynienia z ograniczeniem korzystania z nieruchomości, o którym mowa w art.129 ust.1 i 2 i art.136 ust.1 i 3 upoś, należy odwołać się do znaczenia nadanego przez ustawodawcę pojęciom zawartym w art.144 k.c.

Immisje objęte normą art. 144 k.c. doktryna określa mianem immisji pośrednich. Immisje pośrednie są ubocznym, choć kłopotliwym dla sąsiadów skutkiem działania właściciela, nie stanowią zaś rodzaju zamierzonego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie. Tutaj właściciel koncentruje się na wykonywaniu swego prawa własności, lecz jego działanie zakłóca sąsiadom korzystanie z ich nieruchomości. Normą art. 144 k.c. chroni ustawodawca własność nieruchomości sąsiednich. Nie chodzi tutaj wyłącznie o nieruchomości graniczące (bezpośrednio sąsiadujące), lecz również dalej położone, w granicach ujemnego oddziaływania cudzych immisji. Art.144 k.c. posługuje się terminem „przeciętnej miary zakłóceń”, nakazując właścicielowi nieruchomości, aby przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywał się od działań, które by zakłócały korzystanie z innych nieruchomości „ponad przeciętną miarę”. Przy ustalaniu przeciętnej miary należy uwzględniać społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości emitującej zakłócenia, jak też nieruchomości doznającej zakłóceń.

Hałas powodowany przez starty, lądowania i przeloty samolotów wojskowych nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym. Jest oczywiste, że taki hałas docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 2007 r. zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad „przeciętną miarę”. Ogranicza więc korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym (art.129 i 136 u.p.o.ś.). Społeczno – gospodarcze przeznaczenie takiej nieruchomości to zamieszkiwanie w niej, ale także korzystanie z terenu przyległego do budynku. W przypadku nieruchomości powódki to korzystanie jest w sposób oczywisty ograniczone. Musi ona wraz z rodziną znosić hałas samolotowy w natężeniu większym od dopuszczonego przez przepisy powszechnie obowiązujące, zarówno w porze dnia, jak i w nocy. Skala przekroczeń, natężenie lotów oraz rodzaj hałasu każą uznać, że do ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości niewątpliwie doszło.

Obecna działalność lotniska wojskowego w K. jest możliwa tylko i wyłącznie na podstawie rozporządzenia Wojewody W.. Nr 82/03 zmienionego następnie rozporządzeniem nr 40/07. Działalność lotniska przed utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nie powodowała tak dużego hałasu i można było dotrzymać standardów jakości środowiska poza jego terenem. Świadczy o tym fakt, że wcześniej nie wprowadzono obszaru ograniczonego użytkowania, pomimo, że w świetle obowiązujących wówczas przepisów było to możliwe. Działalność lotniska jest obecnie bardziej intensywna i znacznie bardziej uciążliwa w porównaniu do okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Z uwagi na to nie ma żadnego znaczenia, że lotnisko wojskowe P. K. funkcjonuje od II wojny światowej.

Jak wynika z opinii biegłego R. D., potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki, wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. (...) wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu do środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem (...) musi ona znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości.

Powódka wykazała, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczenia w korzystaniu z jej nieruchomości, a wynikającego z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń, wynika zaś z wprowadzenia (...). Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. Stąd utrudnione jest zamieszkiwanie na nieruchomości, wypoczynek, generalnie korzystanie zarówno z budynku mieszkalnego, jak i ogrodu.

Utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. (III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego użytkowania

i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Szkoda nie jest ustawowo zdefiniowana. W doktrynie i w orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że szkodą jest wszelki uszczerbek dotykający osobę bez prawnego uzasadnienia, wyrażający się w różnicy pomiędzy stanem majątku poszkodowanego jaki istniał i mógłby w normalnej kolei rzeczy istnieć, się wytworzyć, a stanem, jaki powstał skutkiem zdarzenia wywołującego zmianę (tak w szczególności SN w orzeczeniu z dnia 11 lipca 1957 r., 2 CR 304/57, OSN 1958, nr III, poz. 76). Ogólnie rzecz ujmując, jest to uszczerbek, który następuje w majątku uprawnionego wbrew jego woli. Szkoda może przejawiać się w dwóch postaciach: tzw. szkody rzeczywiście, jak i utraconych korzyści (art. 361 § 2 kc).

Zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

Szkoda w majątku powódki przejawiająca się utratą wartości jej nieruchomości powstała już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) z 17 grudnia 2003r., czyli 1 stycznia 2004 roku, a następnie Rozporządzenia Wojewody (...) z 31 grudnia 2007r. nr 40/07, które zmieniało pierwsze rozporządzenie. Sąd bierze pod uwagę stan rzeczy istniejący w dacie orzekania, stąd wobec wejścia w życie rozporządzenia Wojewody z 2007 r. datą powstania szkody będzie data wejścia w życie tego rozporządzenia. Według rozporządzenia z 2007 r. obszar ograniczonego użytkowania został określony w innych granicach, podzielony na inne strefy, wskazano inne ograniczenia co do korzystania z nieruchomości i wymogi, jakim winny odpowiadać budynki. Z dniem wejścia w życie tego rozporządzenia powstał nakaz znoszenia przez powódkę zwiększonego hałasu lotniczego (przekroczeń norm hałasu ustalonych przez rozporządzenie Ministra Środowiska z 2007 r.). Uzasadnione było zatem uwzględnienie roszczenia powódki z tytułu spadku wartości nieruchomości w kwocie **51.736zł**, wynikającej z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

Pismem doręczonym w dniu 02 grudnia 2005 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 175.000 zł. W toku postępowania sądowego powódka pierwotnie domagała się natomiast zasądzenia od pozwanego kwoty 104.000 zł, następnie precyzując, że domaga się 26.111 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz 77.889zł z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powódka po zapoznaniu się z opiniami biegłego, na rozprawie w dniu 07 kwietnia 2016r., zmieniła powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanego 51.736 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz 52.264 zł tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną.

Sąd zasądził odsetki na podstawie art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. , uznając, że zobowiązany do zapłaty odszkodowania popada w opóźnienie w chwili, kiedy odszkodowanie w zasądzonej wysokości było zasadne ( wyrok SA w Poznaniu z 26.09.2012r, sygn. akt (...), wyrok SA w Poznaniu z 5.09.2012r. sygn. akt (...) publ. – (...) SA w P.).

Zauważyć należy, że w dacie wydania opinii pozwany nie miał świadomości co do wysokości ustalonej przez biegłego kwoty stanowiącej zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpis opinii biegłego pozwany odebrał w dniu 01 października 2015r. (k. 174a), zaś Sąd przyjął 7-dniowy termin na spełnienie żądania w tym zakresie. Mając zatem powyższe na uwadze, Sąd zasądził odsetki od kwoty 26.111 zł od dnia 09 października 2015r. do dnia zapłaty.

Z kolei co do kwoty 25.625 zł (stanowiącej różnicę pomiędzy pierwotnie zgłoszonym a rozszerzonym powództwem z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości), Sąd zasądził odsetki od dnia 15 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty. Wynikało to stąd, że oświadczenie strony powodowej złożone zostało na rozprawie w dniu 07 kwietnia 2016r. Licząc od tej daty, Sąd przyjął 7-dniowy termin na spełnienie żądania w tym zakresie i tym samym zasądził odsetki od kwoty 25.625zł od dnia 15 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo w odniesieniu do żądania zasądzenia odsetek od powyższych kwot od dnia wytoczenia powództwa do dnia 09 października 2015r. oraz 07 kwietnia 2016r., Sąd oddalił.

/-/SSO Małgorzata Małecka