

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 31 stycznia 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący:SSO Anna Łosik

Protokolant:p.o. stażysty Anita Grześkiewicz

**po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2018 r. w Poznaniu na rozprawie**

**sprawy z powództwa R. O.**

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 68.178zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
2. Oddala powództwo o zasądzenie ustawowych odsetek od kwoty 68.178zł za dzień 31 stycznia 2014 roku..

SSO Anna Łosik

**Uzasadnienie wyroku częściowego z dnia 31.01.2018 r.**

Pozwem z dnia 11 lutego 2016 roku (k. 1- 108) R. O. wniosła o zasądzenie od (...) spółka zo.o z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, w tym:

- a) 10.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki,
- b) 66.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda;

zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jej nieruchomość uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., została objęta strefą wewnętrzną. Obowiązek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P. został nałożony decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku. Nadto głównym źródłem uciążliwości akustycznej dla środowiska są operacje lotnicze powodujące duży hałas w otoczeniu, który jest podstawowym z niekorzystnych czynników wpływających na zmiany wartości nieruchomości. Występujący hałas wpływa negatywnie na komfort życia powódki. Ograniczenia występujące z uwagi na wprowadzenie (...) winno być zrekomensowane poprzez odszkodowanie zasądzone w oparciu o przepisy zawarte w Ustawie Prawo Ochrony Środowiska. Powódka wskazała, że spadek wartości nieruchomości jest spowodowany wprowadzanymi ograniczeniami oraz z uwagi na wpływ czynników uciążliwych, a nieruchomości położone w (...) są postrzegane jako mniej atrakcyjne. Nowe warunki korzystania z nieruchomości potęgują konieczność poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego w celu zachowania co najmniej nie pogorszonego komfortu akustycznego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 marca 2016 roku (k. 113- 162) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował znaczenie przywołanego przez powódkę orzecznictwa, poruszającego kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.- K. oraz dla (...) im. (...) w W., albowiem mają dla przedmiotowej spawy ograniczone znaczenie. Wszystkie zapadły na kanwie zgola odmiennych stanów faktycznych, dotyczących w szczególności lotniska wojskowego w K..

Nadto wskazał, że zarówno w strefie wewnętrznej jak i w strefie zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska.

Pozwany podniósł również, że w odróżnieniu od lotniska w K., lotnisko, na którym pozwany prowadzi działalność jest lotniskiem cywilnym, które nie generuje takiego hałasu jak w przypadku lotniska wojskowego i związanego z nim ruchów samolotów myśliwskich F-16. W związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P.- K. wprowadzono 3 strefy, a dla każdej wprowadzono ograniczenia znacznie dalej idące niż w przypadku lotniska P.- Ł. w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu korzystania z terenu oraz wymagań technicznych budynków. W porównaniu zaś do portu lotniczego im. F. C. w W., powódka podniosła, iż w ustanowionych w związku z utworzeniem dla tego lotniska (...) 2 strefach wprowadzono o wiele dalej idące ograniczenia w postaci m.in. absolutnego zakazu przeznaczania terenów w strefie wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także określono szczegółowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...). W ocenie pozwanego ograniczenie w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości jest zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku wprowadzonych stref w związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. w P. czy (...) im. (...) w W..

Odwołując się do żądania powódki odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie służy za konkretną szkodę. W ocenie pozwanego, strona powodowa nie wykazała tak powstania szkody jak również związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem (...).

Zdaniem pozwanego ewentualna szkoda powódki została jej zrekompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość rynkowa powinna uwzględniać działalność pozwanego. Okres największego rozwoju (...) przypada na lata 90. XX wieku i początek XXI wieku, a przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie większa niżeli po jego wprowadzeniu, z czego wywodziła brak podstaw do przyjęcia iż w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę.

Pozwany podkreślił też, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska i skutkowało nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z kontrolą akustyczną. W konsekwencji powyższego pozwany podnosi, że zwiększone zostało poczucie bezpieczeństwa, gdyż działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, co stanowi okoliczność pozytywną nie wpływającą na zmniejszenie wartości nieruchomości.

Pozwany zarzucił, że Uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność powódki żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego.

W odniesieniu do modelu akustycznego przyjętego do wyznaczenia (...) pozwany wskazał, że przy tworzeniu (...) przyjęto teoretyczną, hipotetyczną i najgorszą prognozę portu lotniczego do 2034 roku, w oparciu o którą ustalono maksymalny poziom hałasu dopuszczalny w obszarze. Tym samym – zdaniem pozwanego – uwzględniono duży zapas bezpieczeństwa i ewentualny rozwój jego przedsiębiorstwa. Pozwany wymienił również podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu dotyczące m.in. ograniczenie liczby operacji lotniczych

w porze nocnej oraz wprowadzenie procedury koordynacji lotów, przez co zachowane są wytyczne wynikające z decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych. Podniósł, że w 2013 r. (...) Wojewódzki Inspektorat Ochrony (...) dokonał kontroli przedsiębiorstwa pozwanego w zakresie oddziaływania akustycznego, z którego wynika, iż w związku z działalnością gospodarczą pozwanego nie przekroczono norm emisji hałasu.

Pismem procesowym z dnia 10 listopada 2017 roku (k. 396- 399) powódka rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie roszczenia o spadek wartości o kwotę 2.176 zł wnosząc jednocześnie o zasądzenie od pozwanego łącznie tytułem spadku wartości nieruchomości kwoty 68.176 zł wraz z ustawowymi odsetkami d dnia 31 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. W zakresie zasądzenia odsetek ustawowych strona powodowa podtrzymała żądanie zgłoszone w pozwie.

Strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 16 listopada 2017 roku (k. 400) w wykonaniu zobowiązania Sądu wskazała, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Natomiast w treści pisma procesowego z dnia 27 listopada 2017 roku (k. 409- 414) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, co nadto pozwany podtrzymał w treści pisma z dnia 12 grudnia 2017 roku (k. 416- 419v).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:***

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

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

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P. – Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2012 roku (k. 28- 44v), ważne daty w historii rozwoju lotniska (k. 148v- 149v)

W dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia

$LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

Okoliczności bezsporne

Powódka R. O. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł. w P..

Dowód: operat szacunkowy biegłego J. W. z dnia 22 lutego 2017 roku (k. 214- 252)

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny oraz pawilonem handlowym o powierzchni około 60 m<sup>2</sup>. Nieruchomość posiadała drogę dojazdową urządzoną- utwardzoną asfaltem, chodniki po obu stronach ulicy. Nieruchomość miała również dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednio sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowo handlowa.

Dowód: operat szacunkowy biegłego J. W. z dnia 22 lutego 2017 roku (k. 214- 252), opinia biegłego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości z dnia 14 marca 2017 roku (k. 184- 213)

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P. zatwierdzony uchwałą Rady Gminy T. nr XXI/144/95, sierpień 1995 roku. Teren przedmiotowej działki stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej z wydzielonym pasem usług wzdłuż ulicy (...).

Dowód: operat szacunkowy biegłego J. W. z dnia 22 lutego 2017 roku (k. 214- 252)

Sejmik województwa (...) swoją uchwałą z dniem 31 stycznia 2012 roku, wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa min. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu .

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powódki równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 55,00 dB, a w nocy 45,00 dB.

Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziaływającego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza przeprowadzona przez biegłego w opinii. W związku z powyższym, spadek wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływana lotniska stanowi s. majątkową właścicieli tych nieruchomości. Biegły za datę powstania szkody przyjął 28 lutego 2012 roku, która to data odpowiada wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powódki stanowiąca działkę nr (...) według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 68.176 zł.

Dowód: operat szacunkowy biegłego J. W. z dnia 22 lutego 2017 roku (k. 214- 252), opinia biegłego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości z dnia 14 marca 2017 roku (k. 184- 213), zeznania biegłego (e-protokół, z dnia 17 stycznia 2018 roku k. 440)

Pismem z dnia 29 stycznia 2014 roku powódka wezwała (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty m.in. odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 150.000zł. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 31 stycznia 2014 roku.

Powódka nadto złożyła niosek o zawezwanie do próby ugodowej, w odpowiedzi pozwany wskazał, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody na warunkach zaproponowanych przez powódkę.

Dowód: zgłoszenie roszczenia- pismo z dnia 29 stycznia 2014 roku wraz z D. doręczenia (k. 19- 19v), wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 19 lutego 2014 roku (k. 21- 24), odpowiedź na wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 30 maja 2014 roku (k. 16- 16v)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

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 pozwanego opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie operatu szacunkowego oraz opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinię biegłego sądowego J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego J. W. uzupełnionej pisemną odpowiedzią na zarzuty oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 17 stycznia 2018 roku, w zakresie, w jakim biegły oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości, a także spadek jej wartości spowodowany utworzeniem (...). Podkreślić należy, że wycenie podlega tylko część mieszkalna- jako podstawa do określenia utraty wartości na skutek wprowadzenia strefy (...) Ł..

W ocenie Sądu operat szacunkowy oraz opinia sporządzone zostały 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. Podkreślić należy, że biegły sądowy J. W. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Istotne znaczenie ma fakt, że biegły od lat zajmuje się tematyką oddziaływania hałasu lotniczego na nieruchomości położone w strefach ograniczonego użytkowania, co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w pisemnej odpowiedzi na zarzuty oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 17 stycznia 2018 roku do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

W odniesieniu do zarzutów pozwanego 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. Ponadto biegły do analiz wziął wszystkie jemu dostępne transakcje na zdefiniowanym rynku lokalnym, w zdefiniowanym przedziale czasu. Biegły nadto wyjaśnił, że strefy ograniczonego użytkowania lotniska charakteryzują się z natury swoich uciążliwości ograniczoną ilością transakcji. Zatem określenie szybkich i precyzyjnych danych w zakresie poziomu spadku wartości nieruchomości jest mocno utrudnione. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń, a nadto 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 (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109).

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

Należy również wskazać, że biegły otrzymał zbieżne wyniki z badaniami przeprowadzonymi przez innych biegłych (wyniki zostały zamieszczone w tabeli porównawczej w opinii k. 207- 208 oraz odpowiedzi pisemnej na zarzuty k. 368-369). Średnia z tych badań dotyczących tylko i wyłącznie lotniska Ł. wyniosła 5,32% dla strefy zewnętrznej oraz 10,88% dla strefy wewnętrznej, a wyniki biegłego wynosiły odpowiednio 5,43% oraz 10,88%. Tym samym, nie powinno ulegać wątpliwości, że biegły zastosował prawidłowe parametry i wykazał się dużą ostrożnością w formułowanych wnioskach.

Nadto niewłaściwy okazał się również zarzut, iż nieruchomości przyjęte do porównania w operacie szacunkowym nie są obciążone negatywnym sąsiedztwem lotniska. Należy zauważyć, że biegły określił wartość rynkową nieruchomości stosując model porównawczy. Ten opiera się na założeniu, że wartość wycenianej nieruchomości jest równa cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego, skorygowanym ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej. Oznacza to, biegły uwzględnił różnice pomiędzy

nieruchomościami poddanymi analizie, w tym miał na uwadze atrybut waloryzujący: „lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie”. Zatem, brak negatywnego sąsiedztwa lotniska został uwzględniony.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie Sądu opinia biegłego J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki 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.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

W związku z powyższym niezasadne w ocenie Sądu byłoby skierowanie opinii biegłego do (...) Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o co wносиła pozwana. W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

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

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Stosownie do treści art. 317 § 1 k.p.c. Sąd wydaje wyrok częściowy, gdy do rozstrzygnięcia sprawie nadaje się tylko część żądania.

W ramach wywiedzionego powództwa powódka zgłosiła dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kwoty 68.176 zł tj. zasądzenie na

rzecz R. O. kwoty 68.178 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od dnia 01 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Powódka R. O. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr (...), dla której Sąd Rejonowy(...) w P., V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, a w konsekwencji korzystając z legitymacji czynnej przewidzianej w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.) była uprawniona do dochodzenia od pozwanej odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

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. Słusznie zauważa Sąd Najwyższy, iż właściciel nieruchomości może bowiem doznać szkody, już tylko jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47 z dnia 12 czerwca 2015 r. II CSK 570/14). O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia



wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powódki została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Jak to już wcześniej wskazano, powódka domagała się pierwotnie tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 66.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty. Następnie powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 2.176 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 31 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 01 stycznia 2016 roku 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 powódki 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 uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem jej wejścia w życie jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie, powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...), obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powódki stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, 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. Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza dokonana w opinii biegłego. W związku z powyższym, spadek wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi szkodę majątkową właścicieli tych nieruchomości.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powódki doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódki 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 powódki stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki wynosi 68.176 zł (k. 213). W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powódki.

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

Opierając się na opinii biegłego sądowego J. W. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powódki. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

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

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powódka wykazała, iż 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 R. O. kwota 68.176 zł.

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

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego 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.

O odsetkach ustawowych od zasądanego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl 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.

Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądanego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach.

Powódka w przedsądowym wezwaniu do zapłaty domagała się kwoty 150.000 zł tytułem naprawienia szkody w postaci spadku wartości nieruchomości i ograniczeniu prawa własności wywołanych utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł. w P.. Niniejsze wezwanie zostało doręczone pozwanemu w dniu 31 stycznia 2014 roku (k. 19), zatem z dniem 01 lutego 2014 roku świadczenie stało się wymagalne.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii oraz ustnych wyjaśnień biegłego sądowego wynika jednoznacznie stabilizacja cen na rynku nieruchomości w powyższym okresie. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowoduje nieuzasadnianego wzbogacenia wierzyciela.

Na marginesie, podkreślić należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. Nadto w niniejszej sprawie powódka złożyła wnioski o zawezwanie do próbnego ugodowego i wówczas pozwany mógł polubownie zakończyć spór. Co prawda wzywając pozwanego do zapłaty powódka domagała

się odszkodowania w wygórowanej wysokości, jednak w ocenie Sądu pozwany już wówczas był zobowiązany do zapłaty odszkodowania. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż 01 lutego 2014 roku naruszałoby słuszny interes powódki i prowadziło do promowania zachowania polegających na zwłóce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Skoro z treści art. 455 k.c. wynika, że świadczenie powinno być zostać spełnione niezwłocznie, Sąd przyjął, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia w stosunku do powódki od dnia następnego po dacie odbioru wezwania do zapłaty.

Sąd odsetki ustawowe za opóźnienie zasądził od dnia 01 stycznia 2016 roku zgodnie z żądaniem strony powodowej, mając na względzie, że poziom cen nieruchomości oraz materiałów budowlanych od lutego 2014 roku do dnia wyrokowania nie wzrósł.

Mając na uwadze powyższe Sąd powództwo o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 68.178 zł za dzień 31 stycznia 2014 roku oddalił, albowiem w tym dniu doręczono pozwanej wezwanie do zapłaty, a zatem pozostaje w zwłóce od dnia następnego .

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

***Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustaw, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.***

***SSO Anna Łosik***