

# WYROK CZĘŚCIOWY

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Hanna Ratajczak

**Ławnicy:** -----

**Protokolant:** Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2017 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa P. L.

przeciwko (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

Zasądza od pozwanego na rzecz powoda tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości kwotę 93.600zł (dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami

- od dnia 22 lutego 2014 r. od kwoty 60.000zł do dnia zapłaty

- od dnia 2 czerwca 2017r od kwoty 33.600zł do dnia zapłaty

z tym że od 1.01.2016 z odsetkami ustawowymi za opóźnienie

SSO Hanna Ratajczak

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 września 2016 roku (k. 2), złożonym w dniu 04 października 2016 roku do tut. Sądu powód P. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, a w tym:

- 16.000 zł tytułem odszkodowania zawiązanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powoda;

- 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda;

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł. w P.. Wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Uchwała wprowadza dla utworzonego obszaru dwie strefy, wewnętrzną i zewnętrzną, zróżnicowane ze względu na poziom oddziaływania lotniska zgodnie z treścią wyżej wskazanej uchwały, nieruchomość powoda położona jest w strefie wewnętrznej. Wnioskiem z dnia 27 lutego 2014 roku powód wniósł o zawezwanie do próby ugodowej. Posiedzenie ugodowe przed Sądem Rejonowym Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu nie zakończyło się zawarciem ugody.

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 października 2016 roku (k. 51) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W ocenie pozwanego roszczenia powoda nie zasługują na uwzględnienie.

W odpowiedzi na pozew podał, że nie podziela stanowiska powoda odnośnie powstania szkody w związku z opisanymi w pozwie okolicznościami. Zaprzeczył, by okoliczności te wywołały spadek wartości nieruchomości powoda. W ocenie pozwanego nie sposób zgodzić się z argumentacją powód, że poniósł on szkodę w związku z utworzeniem ograniczonego obszaru użytkowania. Samo wprowadzenie obszaru nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Musi istnieć związek przyczynowy między powstaniem szkody, a ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwany wskazał, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powoda nie uległ zmianie. Powód nie wykazał, że poniósł szkodę w związku z utworzeniem (...), nie wskazał na czym w jego przypadku ta szkoda polega, w jaki sposób w stosunku do powoda na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Ponadto wskazał, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości stanowiącej własność powoda żadnych realnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Jedyne nałożone wymogi dotyczą wymagań technicznych dotyczących budynków.

Nadto pozwany wskazał, że obszar ograniczonego użytkowania utworzono z uwagi na możliwość zaistnienia maksymalnego natężenia hałasu. Nie jest to równoznaczne z tym, że hałas w takim natężeniu istnieje cały czas. Nie jest tak, że powód jest codziennie narażony na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w obszarze, owa granica może nigdy nie zostać osiągnięta. Pozwany podjął szereg działań mających na celu i skutkujących faktycznym ograniczeniem poziomu hałasu.

W piśmie procesowym z dnia 08 listopada 2016 roku (k. 15) strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko procesowe.

Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 26 stycznia 2017 roku (k. 179) dopuścił dowód z opinii biegłych z dziedziny wyceny nieruchomości rzeczoznawcy majątkowego oraz biegłych z dziedziny budownictwa i akustyki. W dniu 19 maja 27 roku do tut. Sądu wpłynęła sporządzona w niniejszej sprawie opinia z dnia 18 maja 2017 roku (k. 189- 224).

W piśmie procesowym z dnia 29 maja 2017 roku, które wpłynęło do tut. Sądu w dniu 01 czerwca 2017 roku (k. 230) strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie roszczenia o spadek wartości nieruchomości o kwotę 33.600, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda tytułem ubytku wartości nieruchomości kwoty 93.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 01 stycznia 2016 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 08 czerwca 2017 roku (k. 234) zakwestionowała opinię biegłego sądowego R. D. w całości, wobec czego Sąd zarządzeniem z dnia 14 czerwca 2017 roku (k. 265) zobowiązał biegłego do sporządzenia opinii uzupełniającej.

W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu biegły w opinii uzupełniającej z dnia 22 czerwca 2017 roku (k. 268) podtrzymał w całości treść wydanej opinii z dnia 18 maja 2017 roku oraz ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej.

W dalszym toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które jest własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji

ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddał do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

Dowód: okoliczności niesporne, a nadto decyzja (...) z 28.02.2011 roku (k. 70-103 ), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu (k. 136-138v )

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W 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 LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 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 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. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Okoliczności bezsporne

P. L. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina T., przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), o pow. 636 m<sup>2</sup>. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr kw (...). Nieruchomość nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym. Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny niezabudowane, w pobliżu tereny użytkowane rolniczo i tereny leśne. Dojazd drogami publicznymi o nawierzchniach z kostki betonowej, oświetlone. W promieniu około 1,5 km znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punkty usługowo- handlowe oraz publiczna komunikacja autobusowa. Dojazd za pomocą transportu własnego, dogodne połączenie z P..

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w P. przy ulicy (...) i znajduje się w strefie wewnętrznej. W przyległej ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja i gaz z przyłączami na nieruchomości. Budynek na dzień 28 lutego 2012 roku posiadał instalacje wyżej wymienione oraz wentylację grawitacyjną, centralne ogrzewanie z pieca gazowego. Przedmiotowa nieruchomość położona jest przy skrzyżowaniu al. (...) i ul. (...). Nieruchomość jest

ogrodzona elementami stalowymi na słupach i podmurówce murowanej z cegły klinkierowej oraz siatką stalową. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczony. Budynek jest wzniesiony w technologii tradycyjnej w 2008 roku, powierzchnia użytkowa budynku wynosi 185,64 m<sup>2</sup>. Teren przy budynku jest zagospodarowany w zieleń i krzewy ozdobne. Stan nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 roku był tożsamy ze stanem obecnym na dzień sporządzenia opinii.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P.- działka nr (...) – osiedle (...) rolniczej- część A. Zgodnie z planem uchwalonym uchwałą nr XXXVI/277/2000 Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 roku przedmiotowy teren położony w P. przy al. (...), działka nr (...), oznaczony jest jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł..

Dowód: odpis księgi wieczystej o numerze (...) (k. 21-22v ), opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 18 maja 2017 roku (k. 189-224 )

P. położone jest we wschodniej części gminy, graniczy bezpośrednio z P.. P. znajduje się w odległości ok. 12 km na zachód od centrum P., ok. 4 km na wschód od obwodnicy P. S11. Wieś posiada dobrą infrastrukturę handlowo- usługową i oświatową. W P. znajdują się między innymi szkoła podstawowa, pasaż handlowy, sklep (...), dyskont Netto, salony samochodowe, giełda samochodowa oraz wiele innych zakładów wytwórczo- usługowych. P. położone jest w bezpośrednim, sąsiedztwie oddziaływania (...) im. (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P..

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 18 maja 2017 roku (k. 189-224 )

Wartość nieruchomości powoda P. L. w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 93.605 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 18 maja 2017 roku (k. 189-224 )

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dniem 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu.

Ograniczenia w wykonywaniu prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości, jakie niesie utworzenie (...) ograniczonego (...) w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposób korzystania z terenów na obszarze ograniczonego użytkowania mają za zadanie ograniczenie niekorzystnego i niemożliwego do wyeliminowania hałasu, powodowanego przelotami statków powietrznych i działaniami lotniska cywilnego. (...) o charakterze mieszkaniowym położone na obszarze, na którym nie ma możliwości zachowania jakości środowiska w związku z działaniami (...) są narażone na stałe oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu.

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 ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomość położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

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  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska, wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziałującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na fakt utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty przelatujące, startujące, lądujące z (...) im. (...) w P..

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 przeprowadzona przez biegłego w opinii. W związku z powyższym biegły określił utratę wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii w związku z położeniem na (...), która wynosi 93.605 zł. Biegły za datę powstania szkody przyjął 28 lutego 2012 roku, która to data odpowiada wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 18 maja 2017 roku (k. 189-224 ) + opinia uzupełniająca z dnia 22 czerwca 2017 roku (k. 268-272), zeznania biegłego R. D. (e-protokół z dnia 07 grudnia 2017 roku k. 358)

Pismem z dnia 21 lutego 2014 roku powód zgłosił pozwanemu swoje roszczenie wraz z zawezwaniem do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody. Powód w treści pisma wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 250.000 zł (150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł z tytułu nakładów akustycznych). Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 21 lutego 2014 roku.

Nadto powód pismem z dnia 27 lutego 2014 roku złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. W odpowiedzi na wniosek pozwany oświadczył, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody na warunkach zaproponowanych w otrzymanym zawezwaniu do próby ugodowej.

Pozwany nie spełnił dobrowolnie żądania powoda do dnia wniesienia pozwu.

Dowód: zgłoszenie roszczenia- pismo z dnia 21 lutego 2014 roku (k. 20- 20v), wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k. 23- 25), odpowiedź na wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k. 27- 27v), dokumenty zgromadzone w aktach sprawy IX Co 1349/14 Sądu Rejonowego Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów i opinii oraz opinii uzupełniającej biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D., uzupełnioną przesłuchaniem na rozprawie.

Sąd przydał walor wiarygodności dowodom z w/w dokumentów, nie były one podważane przez strony niniejszego postępowania, a Sąd nie znalazł podstaw, aby podważać ich wiarygodność z urzędu.

Sąd dał wiarę kserokopiom dokumentów, albowiem ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła zastrzeżeń Sądu, a także w toku procesu nie została zakwestionowana przez strony.

Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244§1 kpc 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 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Rozpoczynając rozważania dotyczące oceny dowodów wskazać należy, że spornym w niniejszej sprawie było czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku

Województwa (...) doszło do utraty wartości nieruchomości powoda P. L. w P. przy ul. (...). Pozostałe okoliczności sprawy pozostawały właściwie poza sporem. Ustalenie, czy wpływ istnienia lotniska oraz wprowadzenia (...) miał wpływ na wartość nieruchomości powodów a jeśli tak, to w jakim stopniu, wymagała wiadomości specjalnych. Dlatego na okoliczności te Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

Odnosząc się do wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnych przedłożonych przez stronę Sąd uznał, że opinie te nie mogą skutecznie podważyć sporządzonych w przedmiotowej sprawie opinii, a nadto zastąpić dowodu z tych opinii.

Z przyczyn wskazanych poniżej opinia główna oraz uzupełniająca biegłego sądowego R. D. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez pozwanego opinii prywatnych nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Opinie biegłego sądowego stanowiły podstawę do dokonania ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Sąd pragnie zwrócić uwagę, że opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 kpc, ale według szczególnych kryteriów, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Ustalenia faktyczne w przedmiotowej sprawie Sąd oparł w głównej mierze na treści opinii biegłego R. D. z dnia 18 maja 2017 roku oraz opinii uzupełniającej z dnia 22 czerwca 2017 roku uzupełnionych zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 07 grudnia 2017 roku. W ocenie Sądu opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie.

Odnosząc się do uwag pozwanego biegły w opinii uzupełniającej z dnia 22 czerwca 2017 roku podtrzymał w całości treść opinii z dnia 18 maja 2017 roku. Biegły wyjaśnił, że współczynnik zmiany wartości dla potrzeb wydania przedmiotowej opinii został określony dwukrotnie przy wykorzystaniu metody regresji liniowej, a więc metody ekonometrycznej z elementami statystyki. W obu analizach biegły uzyskał wartość tego współczynnika na poziomie minus 0,4 w układzie średniomiesięcznym. Biegły odniósł się również do metodologii obliczeń w celu ustalenia współczynnika utraty wartości SW. Nadto ustosunkowując się do zarzutu braku konsekwencji w nadawaniu cech rynkowych, która w ocenie pozwanego doprowadziła do zniekształcenia uzyskanego wyniku szacowania, biegły wskazał, że opinia składa się z dwóch niezależnych oszacowań. Rodzaj ilość oraz jakość cech porównawczych jest ustalana każdorazowo w oparciu o dostępny materiał badawczy (próbkę) oraz w oparciu o zachowania rynku. Wobec powyższego biegły podkreślił, że różne próbki badawcze, różne okresy badawcze i różne obszary badawcze muszą generować odmienne cechy różnicujące. Odnosząc się do kolejnych zarzutów biegły nie zgodził się ze stwierdzeniem, że pominięto przy opracowywaniu opinii „pozostałe źródła hałasu”. Biegły domniemując, że należy przez to określenie rozumieć drogę o dużym natężeniu ruchu, wskazał, że w wyniku oględzin ustalił, iż nieruchomość powoda ani żadna z nieruchomości porównawczych opisanych na stronie 23 opinii nie jest położona przy drodze o dużym natężeniu ruchu.

Biegły odniósł się również do zastrzeżeń pozwanej odnośnie wyboru metodologii obliczeń. Wskazał, że przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Również wskazał, że szczegółowość dokonanych obliczeń jest wystarczająca, nadto nie istnieje przepis prawny nakazujący bezwzględne stosowanie modelu wskazanego przez pozwanego.

W tym miejscu wskazać należy, że Sąd nie podzielił wątpliwości pozwanego względem metody prowadzenia obliczeń przez biegłego. W ocenie Sądu treść opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodna z treścią § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 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.

Wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomości, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk.

Biegły podkreślił, że w jego ocenie, w oparciu o wszystkie dostępne obecnie dane przyjąć należy, że wyłącznie utworzenie (...) miało wpływ na spadek wartości nieruchomości powoda tj. fakt zmiany stanu prawnego poprzez wprowadzenie (...). Odnosząc się do kolejnego zarzutu biegły wskazał, że obecny standard wykończenia budynków porównawczych może nie odzwierciedlać standardu jaki budynek posiadał w momencie dokonywania umowy kupna-sprzedaży, stąd wizja lokalna wewnątrz obiektów porównawczych nie była konieczna. Biegły nadto wskazał, że uwzględnił fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska oraz uciążliwości z tym związanych. Do analizy i obliczeń zostały przyjęte tylko i wyłącznie transakcje nieruchomościami znajdującymi się na obszarze oddziaływania lotniska, a więc nie zależnie od wprowadzenia (...) dotknięte negatywnymi skutkami funkcjonowania lotniska. Skoro uciążliwość związana z funkcjonowaniem lotniska dotyczy wszystkich transakcji nie stanowi ona cechy różniącej i w dalszych analizach winna być i została pominięta.

Zdaniem Sądu wnioski pozwanego i jego zastrzeżenia w zakresie opinii biegłego zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania. Mając to na uwadze Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. W ocenie Sądu okoliczności, na które dowód z opinii biegłego był prowadzony zostały dostatecznie wyjaśnione, opinia nie budzi wątpliwości. Biegły odniósł się do zgłaszanych przez strony zastrzeżeń w sposób dla Sądu przekonujący. W ocenie Sądu uwagi podnoszone przez pozwaną stanowią zwykłą polemikę ze stanowiskiem biegłego i zmierzają do przedłużenia postępowania.

Przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd za prawdziwe przyjął zeznania świadka M. D. przedstawiające sposób funkcjonowania lotniska i podejmowane przez pozwanego działania zmierzające do ograniczenia hałasu.

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:**

Jednym z roszczeń, których zasądzenia domagał się P. L. było żądanie zapłaty 93.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zapłaty tytułem szkody majątkowej wynikającej z utraty wartości nieruchomości, której jest właścicielem, w związku z działalnością lotniska – emitowanym przez nie hałasem - i utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2013 r.

Roszczenie powoda Sąd uznał za zasadne.

W myśl art. 317 § 1 k.c. Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Na obecnym etapie postępowania zgromadzony materiał dowodowy pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie odszkodowania z tytułu utraty wartości przez nieruchomość, której właścicielem jest powód. Mając to na uwadze Sąd wydał wyrok częściowy obejmujący wskazane wyżej roszczenie.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem

sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości 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, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

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 Ł., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powoda, bo w związku z utworzeniem obszaru powód musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania 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 powoda 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.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia nieruchomości przez powoda lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości spowodowanego istnieniem lotniska, a co za tym idzie powstania szkody. Zmniejszenie wartości



nieruchomości powoda nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez niego własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczas przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda położonej w P. przy al. (...) stanowi kwotę 93.600 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powoda w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej (...) ograniczonego (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powód nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powoda 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 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem 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. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego 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. Roszczenie powoda stało się wymagalne z chwilą skutecznego doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty. Nastąpiło to w dniu 21 lutego 2014 roku. W piśmie stanowiącym zgłoszenie roszczenia i wezwanie do zapłaty powód określił wysokość roszczenia jakiego zapłaty się domagał, wskazał też krótkie uzasadnienie faktyczne i prawne swego roszczenia. 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 od 22 lutego 2014 roku** tj. dnia następnego od doręczenia mu wezwania do zapłaty. Zaznaczyć też należy, że już bezpośrednio po doręczeniu zgłoszenia szkody mógł samodzielnie ocenić zasadność roszczenia w świetle obowiązujących przepisów i ustalić, czy doszło do spadku wartości nieruchomości, a jeśli tak, to w jakim stopniu. Skoro z czynnościami tymi zwlekał, musiał liczyć się z obowiązkiem zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane lub powinny być znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi i to już z racji trwających od kilku lat procesów odszkodowawczych w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł.. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już w następstwie otrzymania wezwania do zapłaty z dnia 21 lutego 2014 roku. Tym bardziej, że powód zainicjował postępowanie pojednawcze wnioskiem z dnia 27 lutego 2014 roku przed Sądem Rejonowym Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, pozwany wówczas oświadczył, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody na zaproponowanych warunkach, jednocześnie nie podejmując dalszych kroków do polubownego załatwienia sprawy.

Odnosząc się natomiast do żądania odsetkowego od kwoty rozszerzonego powództwa tj. 33.600 zł Sąd zasądził odsetki od dnia 02 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty (od dnia następnego po wpływie pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa k. 230). W świetle bowiem powołanego już wyżej stanowiska roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W niniejszej sprawie Sąd uznał takim wezwaniem w istocie pismo obejmujące rozszerzenie żądania pozwu.

Sąd odsetki ustawowe za opóźnienie zasądził od dnia 01 stycznia 2016 roku zgodnie z żądaniem strony powodowej.

SSO Hanna Ratajczak

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować;
2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. Termin rozprawy wyznaczyć na 31.1. 2018 roku, godzina 10.00., sala 1150 (celem rozpoznania wniosku powoda o uzupełnienie wyroku);
4. Zawiadomić pełnomocników stron;
5. Za 14 dni lub z apelacją.

P. dnia 8 stycznia 2018 roku

SSO Hanna Ratajczak