

Sygnatura akt XII C 1609/18

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 30 listopada 2020 r.

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

Przewodniczący: sędzia Małgorzata Małecka

Protokolant: protokolant sądowy Tomasz Wojciechowski

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 listopada 2020 r. w P.**

**sprawy z powództwa I. P., J. P.**

**przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez S.wP.**

**o zapłatę**

**w przedmiocie żądania zasądzenia odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości**

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 126.496,84 zł (sto dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych 84/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

a) od kwoty 56.000 zł od dnia 19 marca 2018 r.

b) od kwoty 70.496,84 zł od dnia 18 lipca 2019 r.

do dnia zapłaty

II. W pozostałym zakresie roszczenie oddala.

/-/ Sędzia M. Małecka

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 30 listopada 2020 r.**

**Pozwem** z dnia 4 września 2018 r. **powodowie I. P. i J. P.** wnieśli o:

- zasądzenie od pozwanego – Skarbu Państwa reprezentowanego przez S.wP. na rzecz powodów kwoty 56.000 zł tytułem częściowego odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości w postaci działek gruntu wraz z posadowionym na nich budynkiem jednorodzinny, położonych w gminie O., pod adresem (...),
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 20.000 zł tytułem częściowego odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia nakładów dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego ww. nieruchomości,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odsetek ustawowych za opóźnienie od ww. kwot od dnia 19 marca 2018 r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu w wysokości podwójnej stawki maksymalnej.

W uzasadnieniu pozwu wyjaśnili, iż są współwłaścicielami na prawach małżeńskiej majątkowej wspólności ustawowej ww. nieruchomości, natomiast pozwany jest podmiotem zarządzającym L.W.w P.. Powodowie podali, iż należąca do

nich nieruchomości, a obejmująca działki oznaczone nr (...) położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, natomiast działka o nr (...) częściowo w strefie wewnętrznej i częściowo w strefie zewnętrznej tego obszaru. Powodowie wskazali, iż w świetle powyższego, ich sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości został ograniczony, albowiem powodowie ponieśli szkodę w postaci obniżenia wartości nieruchomości stanowiącej ich własność oraz w postaci konieczności poniesienia nakładów dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. (k. 1-5)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 6 grudnia 2018 r. **pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez S.wP.**wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że z uwagi na okoliczność, iż nieruchomości powodów znajdowała się w poprzednio obowiązującym obszarze ograniczonego użytkowania, ustanowionym rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 17 września 2004 r., powodom nie przysługuje roszczenie z aktualnie obowiązującego (...). Ponadto pozwany zakwestionował roszczenie powodów co do zasady jak i co do wysokości. (k. 161-163)

Postanowieniem Sądu z dnia 26 kwietnia 2019 r., przeprowadzono dowód z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości – rzeczoznawcy majątkowego w celu ustalenia o ile obniżyła się wartość nieruchomości powodów położonej w miejscowości (...), dla której Sąd Rejonowy w S.prowadzi księgę wieczystą nr (...), w związku z wejściem w życie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w P. i jaki wpływ na to miało ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości lub ich przeznaczenia wynikające z w/w uchwały. (k. 193)

Pismem z dnia 5 marca 2020 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 70.496,84 zł i wnieśli o zasądzenie pozwanego na rzecz powodów kwoty 126.496,84 zł tytułem częściowego odszkodowania w związku z utratą wartości nieruchomości powodów w postaci działek gruntu wraz z posadowionym na nich budynkiem jednorodzinny oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odsetek ustawowych za opóźnienie od ww. kwoty, za okres od dnia 5 września 2018 r. do dnia zapłaty. (k. 301-302 i 329)

Pismami z dnia 22 maja 2020 r. i z dnia 9 listopada 2020 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa rozszerzonego w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. (k. 306 i 329 akt)

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska, rozwijając je o dalszą argumentację.

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

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27 września 2013 r., (...), wydaną na wniosek pozwanego, ustalono środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie Centralnej P. Postojowej Samolotów, wybudowania dojazdowej i wyjazdowej drogi kołowania dla samolotów, a także samochodowej drogi dojazdowej obsługującej płaszczyznę, wybudowania dwóch parkingów dla samochodów osobowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą oraz ciągu komunikacji pieszej, nadto budowie portu przeładunkowego CARGO składającego się z kompleksu obiektów przeznaczonych do składowania, przyjęcia, sprawdzenia ładunku lotniczego, dokonywania formalnych czynności odpraw granicznych oraz przyjmowania ładunku i dokonywania załadunków samolotów transportowych na terenie lotniska wojskowego w P., Jednostka Wojskowa (...), Kompleks Wojskowy nr (...) („tereny zamknięte”).

W decyzji tej, w związku z brakiem dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska dla planowanego przedsięwzięcia stwierdzono konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania oraz nałożono obowiązek wykonania analizy porealizacyjnej w zakresie oddziaływania na klimat akustyczny.

Wskazano, iż ocenę oddziaływania lotniska oparto o najmniej korzystną dobę w roku, w której występuje największa liczba operacji lotniczych, albowiem wykonywanych wówczas będzie maksymalnie 280 operacji lotniczych, przy czym w porze dziennej maksymalnie 232, a w porze nocnej maksymalnie 48.

Zaproponowana w raporcie oraz przedstawiona na mapach ewidencyjnych granica obszaru ograniczonego użytkowania stanowi obwiednię izolinii o wartości 45 dB w porze nocnej hałasu pochodzącego od użytkowania tylko samolotu E3A oraz izolinii o wartości 45 dB w porze nocnej hałasu pochodzącego od pozostałych samolotów, a taka konstrukcja obszaru przy zachowaniu warunków określonych przedmiotową decyzją zagwarantuje, iż poza granicami obszaru ograniczonego użytkowania zostaną zachowane akustyczne standardy jakości środowiska.

**Dowód:** decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 27 września 2013 r. (k. 9-18)

Uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 21 marca 2016 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w P.. Granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeq D = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeq N = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W ramach obszaru ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1. strefę 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 LAeq D = 60 dB oraz dla pory nocy LAeq N = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych,
2. strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

(...) wewnętrzna wyznaczona została ze względu na przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu m. in. terenów zabudowy mieszkaniowej jedno – i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych.

Granicę obszaru ograniczonego użytkowania oraz strefy wewnętrznej przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały.

**Dowód:** uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 21 marca 2016 r. wraz z załącznikami (k. 19-83)

Powodowie I. P. i J. P. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości położonej w Gminie O., 62-402, w miejscowości D., pod adresem (...), dla której Sąd Rejonowy w S., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość zajmuje obszar 13,8502 ha i składa się z działek gruntu o numerach (...) Działki nr (...) są zabudowane.

Nieruchomość powodów znajduje się ok. 24,7 km na wschód od (...) w P..

Z dniem 12 kwietnia 2016 r. wchodzące w skład nieruchomości powodów działki o nr ewidencyjnych (...) znalazły się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, natomiast działka o nr (...) częściowo w strefie wewnętrznej i częściowo w strefie zewnętrznej tego obszaru, gdzie obwiednia równoważnego poziomu dźwięku wynosi dla hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych LAeq D = 55 dB i LAeq N = 45 dB.

Część nieruchomości powodów, obejmująca działkę o nr ewidencyjnym 88, zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, do dwóch kondygnacji nadziemnych, podpiwniczonym, o pow.

użytkowej 263,36 m<sup>2</sup>, budynkiem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczonym, o pow. zabudowy 130 m<sup>2</sup>.

Utrata wartości nieruchomości powodów, w związku z jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska wojskowego w P. wynosi 126.499 zł.

**Dowód:** odpis treści księgi wieczystej nieruchomości powodów nr (...) (k. 84-86), wydruki ze strony internetowej geoportal.gov.pl (k. 87-89), opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego z dnia 17 czerwca 2019 r. (k. 204-236), uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 21 marca 2016 r. wraz z załącznikami (k. 19-83), opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D. z dnia 17 czerwca 2019 r. (k. 204-250), opinia uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D. z dnia 21 grudnia 2019 r. (k. 284-286),

Pismem z dnia 28 lutego 2018 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 160.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia otrzymania wezwania do dnia zapłaty – z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów oraz z uwagi na konieczność poniesienia nakładów na tą nieruchomość i to w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Powodowie poinformowali pozwanego, iż niedokonanie zapłaty w określonym terminie spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 28 lutego 2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 100-102)

W piśmie z dnia 28 lutego 2018 r., złożonym do Sądu Rejonowego P.w P. w dniu 2 marca 2018 r., powodowie wnieśli o zawezwanie pozwanego do próby pojednawczej w przedmiocie dobrowolnej zapłaty przez niego na rzecz powodów ww. kwoty, na którą miały składać się kwoty 120.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz kwota 40.000 zł tytułem odszkodowania za konieczność poniesienia nakładów na tą nieruchomość.

Na rozprawie w dniu 7 maja 2018 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż nie widzi możliwości zawarcia ugody.

**Dowód:** wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 28 lutego 2018 r. (k. 103-105), protokół rozprawy z dnia 7 maja 2018 r. Sądu Rejonowego P.w P. (k. 109)

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

Bezsporne w przedmiotowej sprawie były okoliczności związane z historią lotniska wojskowego w P. i jego użytkowania przez samoloty wojskowe.

Fakt objęcia nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania w następstwie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 21 marca 2016 r. Sąd ustalił w oparciu o przedłożony do akt sprawy wydruk tejże uchwały. Wydruk ten, jako pismo urzędowe, należało ocenić na podstawie art. 244 k.p.c.

Zmniejszenie się wartości nieruchomości powodów o 126.499 zł na skutek ograniczeń w korzystaniu z niej, wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 21 marca 2016 r. Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D..

Opinia biegłego R. D. okazała się pełnowartościowym materiałem dowodowym, bowiem 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 przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w opinii 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 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 uchwałą Sejmiku Województwa (...), jak i nią 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 P. a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Z uwagi na zarzuty zgłoszone przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2019 r. Sąd zlecił biegłemu sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej.

Należy wskazać, że w wydanej w związku z powyższym opinii uzupełniającej biegły w sposób precyzyjny i wyczerpujący odniósł się do wszelkich wątpliwości zgłoszonych przez pozwanego, w tym w szczególności wyjaśnił zasadność przyjęcia przez niego do porównań i analiz transakcji o charakterze rynkowym i dotyczących wyłącznie nieruchomości podobnych, jak również wskazał, że w żadnym miejscu sporządzonej przez siebie opinii głównej nie dokonał porównań, ani nie przyjął jako punktu odniesienia, wyników badań związanych z lotniskiem P. – K. lub lotniskami zagranicznymi.

Powodowie nie kwestionowali opinii biegłego R. D..

Na rozprawie w dniu 12 listopada 2020 r. Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe stron w zakresie zgłoszonego przez stronę powodową roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości stanowiącej własność powodów, uznając je za zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i zmierzające jedynie do wywołania nieuzasadnionej zwłoki w jej rozpoznaniu.

### **Sąd zważył co następuje:**

Zgodnie z 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. W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości własności nieruchomości powodów oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów 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 pozwanego na rzecz powodów kwoty 126.496,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 56.000 zł od dnia 19 marca 2018 r. oraz od kwoty 70.496,84 zł od dnia 18 lipca 2019 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości.

Przechodząc do prawnej oceny żądania powodów należy wskazać, że zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wiecznym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie I. P. i J. P. są właścicielami na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej nieruchomości położonej w Gminie O., 62-402, w miejscowości D., pod adresem (...), dla której Sąd Rejonowy wS., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość zajmuje obszar 13,8502 ha i składa się z działek gruntu o numerach (...), a zatem jako właściciele uprawnieni są do dochodzenia od pozwanego 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 pozwany, będący podmiotem zarządzającym lotniskiem wojskowym w P., którego

działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

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).

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, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości 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 marca 2016 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a część nieruchomości powodów, stanowiąca zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oznaczony nr(...) działkę nr (...), została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pismem z dnia 28 lutego 2018 r. Ponadto, pismem z dnia 28 lutego 2018r. wnieśli do Sądu Rejonowego P.w P. o zawiązanie pozwanego do próby ugodowej, w przedmiocie dobrowolnej zapłaty przez niego na rzecz powodów kwoty 120.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz kwoty 40.000 zł tytułem odszkodowania za konieczność poniesienia nakładów na tę nieruchomość, a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Powodowie ostatecznie domagali się tytułem częściowego odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 126.496,84 zł wraz z odsetkami ustawowymi w zakresie kwoty 56.000 zł od dnia 19 marca 2018 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie kwoty 70.496,84 zł za okres od dnia 5 września 2018 r. do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a

powstaniem szkody. Zdaniem Sądu, wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano, samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywały źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy.

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, stanowiąca m. in. zabudowaną działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powodów doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów 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. W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania wojskowego P., wartość nieruchomości powodów obniżyła się o 126.499 zł

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 wojskowego w P. 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 powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla wojskowego w P. 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 R. D. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. 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. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w D. uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w P. o kwotę 126.499 zł.

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

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska, winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Sąd zasądził odsetki na podstawie ww. art. 481§1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., mając na uwadze, że roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Co do pierwotnie dochodzonej kwoty 56.000 zł Sąd zasądził odsetki od dnia 19 marca 2018 r., tj. zgodnie z żądaniem pozwu, mając na względzie wezwanie pozwanego przez powodów do zapłaty pismem z dnia 28 lutego 2018 r., jak również wezwanie do próby pojednawczej oraz czas potrzebny na obieg korespondencji, a także mając na uwadze wskazany w wezwaniu do zapłaty termin 7 dni na zaspokojenie roszczeń powodów. Co do kwoty 70.496,84 zł Sąd zasądził odsetki od dnia 18 lipca 2019 r., mając na względzie, iż odpis opinii biegłego sądowego R. D. został doręczony stronie pozwanej w dniu 10 lipca 2019 r. (k. 257), a zatem wówczas rozpoczął bieg 7-dniowy termin dla pozwanego do spełnienia świadczenia na rzecz powodów, a roszczenie w tej części stało się wymagalne z dniem 18 lipca 2019 r.

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji wyroku, zasądzając od pozwanego na rzecz powodów kwotę 126.496,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 56.000 zł od dnia 19 marca 2018 r. do dnia zapłaty i od kwoty 70.496,84 zł od dnia 18 lipca 2019 r. do dnia zapłaty, oddalając roszczenie powodów w pozostałym zakresie (punkt II. sentencji wyroku).

Mając 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.

/-/ sędzia Małgorzata Małecka

**ZARZĄDZENIE**



1. odnotować uzasadnienie;
2. doręczyć odpis wyroku z uzasadnieniem pełnomocnikom stron;
3. za 21 dni lub z apelacją.

P., dnia 15 lutego 2021 r.

/-/ sędzia Małgorzata Małecka