

Sygnatura akt XVIII C 344/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 14 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

Protokolant: prot. sąd. Joanna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa T. D., H. D.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę kwoty 46.056 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości

1. Zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powodów T. D. i H. D. z tytułu utraty wartości nieruchomości kwotę 45.508 zł (czterdzieści pięć tysięcy pięćset osiem złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 32.500 zł od dnia 1 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 13.008 zł od dnia 26 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty.

2. W pozostałym zakresie powództwo z tytułu utraty wartości nieruchomości oddala.

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Powodowie T. D. i H. D. w pozwie złożonym do Sądu w dniu 11 września 2013 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. łącznie kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 43.500 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 32.500 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty od pełnomocnictwa według norm przepisanych, a także kwoty 3.690 zł tytułem zwrotu kosztów przygotowania opinii rzeczoznawcy i akustyka.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że ich nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Po wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. budynek nie spełnia wymogów technicznych zapewniających właściwy klimat akustyczny, a wartość nieruchomości spadła. Powodowie wskazali, że uchwała Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sposób istotny wpłynęła na treść ich prawa własności, powodując uszczuplenie uprawnień właścicielskich. Najistotniejszym ograniczeniem z korzystania nieruchomości, w ocenie powodów, poza ograniczeniami w przeznaczeniu terenu, jest konieczność znoszenia przez nich normatywnie dopuszczonych przekroczeń norm hałasu. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 24 października 2013 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pozwany zarzucił, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości czy korzystania z niej. W ocenie pozwanego położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania postrzegane jest jako atrakcyjne, zapewniające lepszą infrastrukturę w pobliżu nieruchomości, lepsze drogi, nowe inwestycje, miejsca pracy czy atrakcyjność podróżowania. Pozwany podkreślił, że lotnisko od lat stanowi, zarówno w pozytywnym, jak i w negatywnym wymiarze, czynnik cenotwórczy przy określaniu wartości nieruchomości znajdujących się w strefie możliwego oddziaływania tegoż lotniska, a wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi tylko pewne usankcjonowanie istniejącego od lat stanu faktycznego. Zdaniem pozwanego objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej. Odnośnie poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Pozwany wskazał na rozwój lotniska, istotne daty oraz spadek liczby operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku.

Pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. powodowie rozszerzyli powództwo w zakresie żądania odszkodowania tytułem spadku wartości nieruchomości do kwoty 46.056 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pozwany otrzymał powyższe pismo w dniu 18 czerwca 2014 r., nie domagał się jego odrębnego doręczenia przez Sąd i co do rozszerzonego żądania pozwu wniósł jak co do pierwotnie zgłoszonego żądania (oświadczenie k. 939).

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, L., Sztokholmu, Barcelona-Girona, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino i Krakowa.

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

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

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 148-156, 524-540, 587- 598, 624-627, procedury (...) k. 157-167, informacja dotycząca sposobu wdrożenia warunków wynikających z decyzji (...) o środowiskowych uwarunkowaniach - k. 169-174, Raport o oddziaływaniu na środowisko - k. 185-186, 541-572, protokół kontroli - k. 187-193, dane ze strony internetowej pozwanego, dokumenty k. 175-181

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. 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.

Postanowiono nadto, że jeżeli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek mieszkalny jednorodzinny, szpital, dom opieki społecznej, budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do strefy zewnętrznej lub strefy

wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jeżeli granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego lub mieszkaniowo-usługowy, wówczas budynek włącza się do strefy wewnętrznej, przy czym, w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych, dotyczy to wyłącznie części mieszkaniowej.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej 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, uchwała – k. 24-27

O dnia 28 listopada 2007 r. właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) są na prawach wspólności majątkowej ustawowej małżeńskiej powodowie T. D. i H. D.. Wcześniej przysługiwało im prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości wraz z prawem własności budynku na niej posadowionego.

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej - k. 15-23, wypis z rejestru gruntów - k. 28, wyrys z mapy ewidencyjnej - k. 29, 30, opinie biegłego sądowego J. W. - k. 219-274 z pisemnymi uzupełnieniami k. 332-338, 457-464, 481-485 z zeznaniami biegłego k. 396, 486-487, 728-736, 779

Zgodnie z załącznikami do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, w/w nieruchomości powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinie biegłego sądowego J. W. - k. 219-274 z pisemnymi uzupełnieniami k. 332-338, 457-464, 481-485

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była domem jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej z dachem płaskim.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość powodów znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. - k. 219-274

Wartość nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LAeqD = 60$ dB oraz dla nocy $LAeqN = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych spadła o 45.508 zł.

Dowód: opinie biegłego sądowego J. W. - k. 219-274 z pisemnymi uzupełnieniami k. 332-338, 457-464, 481-485 z zeznaniami biegłego k. 396, 486-487, 728-736, 779

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż 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.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opiniach biegłego sądowego J. W. (co do określenia wartości rynkowej nieruchomości i co do zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości), uzupełnionych opiniami uzupełniającymi w odpowiedzi na uwagi stron do opinii oraz ustnymi zeznaniami złożonymi przez biegłego na rozprawach.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 kpc, lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego,

podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły J. W. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy J. W. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a same opinie tworzące jedną całość obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w opinii uzupełniającej oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. W piśmie z dnia 16 grudnia 2015 r. na podstawie art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegły wskazał, że oszacowanie wartości nieruchomości w operacie z kwietnia 2014 r. oraz spadek wartości nieruchomości określony w opinii uzupełniającej z dnia 4 listopada 2015 r. nadal są aktualne, poziom cen rynkowych dla nieruchomości podobnych jest bowiem w miarę stabilny.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz 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). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy J. W. dysponował przy tym 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. W szczególności biegły dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. W tym miejscu podkreślić trzeba, że jeśli chodzi o nieruchomości położone za granicą, to biegły wskazywał na doświadczenia europejskie i światowe jedynie uzupełniająco i pogładowo, natomiast wszystkie wyliczenia są oparte na podstawie transakcji na rynku lokalnym. Przechodząc dalej, z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania spadku wartości nieruchomości. Zaznaczyć należy, że jeśli chodzi o lotnisko K., to biegły brał pod uwagę tylko dane z podobnym poziomem hałasu, nie uwzględniał terenów najbardziej obciążonych hałasem. Doświadczenia związane z tym lotniskiem miały dla biegłego charakter posiłkowy.

O rzetelności opinii biegłego J. W. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły zarówno w opiniach, jak i w toku wyjaśnień uzasadnił dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenil jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku. Nieruchomości

podobne przyjęte przez biegłego do porównania ocenione zostały według określonych kryteriów, między innymi według położenia nieruchomości.

Przy wydawaniu opinii biegły wziął pod uwagę położenie nieruchomości względem pasa startowego, fakt wcześniejszego istnienia lotniska oraz standard wykończenia nieruchomości w 2012 roku. Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomość położona już była w pobliżu lotniska i negatywny wpływ lotniska został uwzględniony przez biegłego poprzez przyjęcie do porównań nieruchomości położonych jak najbliższej granicy strefy i przy mniejszej ocenie atrybutu zawierającego składniki sąsiedztwa i położenia. Nadto biegły wyjaśnił, dlaczego przy określaniu wysokości spadku wartości nieruchomości powodów nie uwzględnił prognoz dotyczących stopnia rozwoju lotniska w przyszłości, powołując się na przy tym na obserwacje z lotniska P. – K., gdzie pomimo rozwoju lotniska poziom spadku cen nieruchomości utrzymuje się na podobnym poziomie.

Biegły wyjaśnił również szczegółowo i przekonująco, z jakich przyczyn fakt przyjęcia do wyliczeń transakcji z okresu dalszego niż dwa lata od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Biegły wyjaśnił, iż porównanie innych transakcji służy wyznaczeniu parametru utraty wartości nieruchomości, a nie określeniu wartości nieruchomości, przy czym transakcje wzięte przez niego pod uwagę przy obliczaniu parametru miały miejsce w 2013 r., tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego. Nadto rynek nieruchomości cechuje stabilność cen, trend czasowy został więc pominięty. Biegły wyjaśnił, że skoro rynek charakteryzuje się stabilnością cen, nie ma potrzeby ciągłej aktualizacji badań. Biegły zaznaczył również, że dalsze wyniki badań przeprowadzonych przez innych biegłych w pełni potwierdzają poziom spadku wartości ustalony przez biegłego, co jest najlepszym dowodem potwierdzającym, że wyniki te są jak najbardziej miarodajne i wiarygodne.

Szczególne podkreślenia wymaga, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych oraz sporządzona przy wzięciu pod uwagę opinii innych biegłych z zakresowej dziedziny, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielokrotnej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (OOU). Biegły szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Nie sposób jest też postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany, a błąd standardowy zbyt wysoki. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż nie ma jednoznacznego kryterium określającego jaki błąd standardowy jest prawidłowy. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 4 listopada 2015 r. wskazał i wyjaśnił dlaczego aktualnie stosuje się model odległościowy rozliczenia parametru spadku wartości nieruchomości i dokonał stosownych przeliczeń. Wyjaśnienia te są w pełni przekonujące. W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 8,3 %. Nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej, lecz bliżej jej obrzeża – granicy ze strefą zewnętrzną. Okoliczność ta skutkuje nieznacznie wyższym od najniższego procentem spadku wartości nieruchomości w strefie wewnętrznej, która wg wyliczeń biegłego wynosi 7% (w skali od 7 % na granicy strefy do 16 % na końcu pasa startowego). Biegły w sposób zrozumiały i pełny wyjaśnił powód przyjęcia takiej, a nie innej wielkości spadku wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego J. W.. Podkreślić należy, że opinie biegłego łącznie z jego wyjaśnieniami w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości powodów, w sposób logiczny obrazują zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron zeznając przed Sądem. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki

opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości 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 wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego sądowego i o zmianę tezy dowodowej opinii.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma złożone wraz z pismem z dnia 6 października 2014 r., z dnia 17 lutego 2015 r., z dnia 3 marca 2015 r., z dnia 25 listopada 2015 r., a nadto na rozprawie w dniu 3 lutego 2015 r. i zostały one oddalone, albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 kpc. Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 kpc, należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 kpc. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnych. Z tych samych przyczyn sporządzona na zlecenie powodów opinia o spadku wartości nieruchomości nie stanowiła podstawy ustaleń faktycznych w tej kwestii.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego J. W. do Komisji Arbitrażowej PFSRM, zmodyfikowany następnie jako wniosek o skierowanie opinii do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Jednakże zgodnie z ust. 3 tego przepisu przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Podkreślić trzeba, że z przepisu tego wynika uprawnienie, a nie obowiązek Sądu. Sąd ustalający wysokość odszkodowania, ma natomiast obowiązek dokonać oceny operatu szacunkowego jako materiału dowodowego we własnym zakresie, z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, weryfikując zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustalając podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Brak jest podstaw do uznania, aby Sąd nie miał uprawnień do weryfikacji opinii i miał obowiązek zwrócenia się o to do organizacji rzeczoznawców, o jakiej mowa w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak jest zatem podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy po stronie Sądu nie powstają uzasadnione wątpliwości, co do prawidłowości jego sporządzenia. W niniejszej sprawie Sąd natomiast takich wątpliwości nie miał. Z przyczyn opisanych powyżej Sąd uznał opinie biegłego J. W. oraz jego uzupełniające opinie za prawidłowe i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy, zatem analizowany wniosek pozwanego jest bezcelowy i prowadzi wyłącznie do przewlekania postępowania.

Sąd oddalił wnioski dowodowe z pism pozwanego z dnia 17 lutego 2015 r., z dnia 3 marca 2015 r., z dnia 25 listopada 2015 r. oraz pozostałe niedopuszczone wnioski dowodowe stron. Powyższe dowody nie mogłyby przyczynić się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, służyły głównie zaprzeczeniom twierdzeniom biegłego J. W. oraz stanowiły polemikę stron postępowania między sobą oraz nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami poczynionymi przez biegłego. Należy również wskazać, że strony nie przedstawiły dowodów, zdolnych podważyć konkluzje opinii biegłego J. W., a polemika stron z opinią pozostaje gołosłowna. Z kolei zeznania M. D. i G. B. i posiadane przez nich informacje nie przyczyniłyby się w istotny sposób do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy w zakresie żądania z tytułu spadku wartości nieruchomości powodów, a doprowadziły jedynie do przedłużenia postępowania. Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądań powodów, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, a pozostałe dowody powołane przez strony nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym także dowód z zeznań stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości.

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z przepisem 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 obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości.

Jak wynika z ustaleń faktycznych powodowie są właścicielami objętej rozpoznawanym żądaniem zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie szeregowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Zatem są oni uprawnionymi do dochodzenia od pozwanego żądanych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

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.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądań powodów, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe 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 - nieruchomości jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, 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. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. 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, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 poś co do spadku wartości nieruchomości.

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 stanowiąca działkę nr (...), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej.

Dalej sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązkanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pozwem złożonym w niniejszej sprawie w dniu 13 września 2013 r., który został doręczony pozwanemu w dniu 24 października 2013 r., w którym wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu posiadania nieruchomości powodów w

strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Pozew, jako pismo procesowe, wywiera przede wszystkim skutki w zakresie postępowania, ale jest też oświadczeniem woli powoda i z chwilą doręczenia pozwanemu wywiera również skutki materialnoprawne. Z powyższego wynika, że powodowie już w pozwie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania zgłosili pozwanemu roszczenia, a w toku postępowania jedynie rozszerzyli kwotowy zakres roszczenia z tytułu utraty wartości nieruchomości, co było dopuszczalne. Przy tym samo zgłoszenie przez poszkodowanego obowiązanemu w tym terminie żądania do naprawienia szkody było wystarczające (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ., wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Złożenie pozwu do sądu i jego doręczenie pozwanemu nastąpiło również przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia, nie kwestionował też, aby powodowie dochowali terminu zawitego na zgłoszenie roszczenia.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów – właścicieli nieruchomości, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. 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 jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim 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).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych miejscach, z dala od lotniska. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, 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. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów.

Przyjmuje się bowiem, 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. 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 tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów 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 powodów stanowiącej działkę nr (...) wynosi 45.508 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 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 powodów 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 w tym zakresie 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. Z tej samej przyczyny 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..

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 przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego J. W. powodowie wykazali, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości ich praw do nieruchomości wynosi 45.508 zł. W związku z tym Sąd zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz powodów kwotę 45.508 zł, w pozostałym zakresie powództwo z tego tytułu oddalając.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości 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 przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. 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, 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”.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, czy powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu prawa do nieruchomości przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego

świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powodów do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności 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 za opóźnienie od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z poczynionych ustaleń wynika, że powodowie nie wezwali pozwanego do zapłaty żadnym pismem przedprocesowym. Pierwsze wezwanie do zapłaty dotyczące kwoty 32.500 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości nastąpiło zatem poprzez doręczenie pozwanemu odpisu pozwu, co miało miejsce w dniu 24 października 2013 r. W konsekwencji sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują im od dnia następnego po upływie 7 dni od dnia doręczenia tego wezwania (jako koniecznych dla spełnienia przez pozwanego świadczenia), tj. od dnia 1 listopada 2013 r. Natomiast wezwanie do zapłaty dotyczące pozostałej kwoty rozszerzonego roszczenia z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości nastąpiło poprzez doręczenie pozwanemu odpisu pisma rozszerzającego pozew w dniu 18 czerwca 2014 r. Tym samym odsetki ustawowe od pozostałej kwoty zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania tj. od 13.008 zł przysługują powodom od dnia następnego po upływie 7 dni od dnia doręczenia rozszerzenia pozwu (jako koniecznych dla spełnienia przez pozwanego świadczenia), tj. od dnia 26 czerwca 2014 r.

Dalej idące roszczenie odsetkowe powodów było bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

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 nieruchomości (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 złożeniem pozwu

a dniem wyrokowania. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego i jej uzupełnień wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości była ustabilizowana. Podkreślić też 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 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..

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.

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa