

Sygnatura akt XVIII C 352/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 22 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant: st. sekr. sąd. Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i M. S.

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

o zapłatę kwoty 99.000 zł z tytułu utraty wartości nieruchomości

1. Zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powodów małżonków E. S. i M. S. z tytułu utraty wartości nieruchomości kwotę 46.160 zł (czterdzieści sześć tysięcy sto sześćdziesiąt złotych) z odsetkami:

- ustawowymi od dnia 13 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,

- ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

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

SSO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

WYROKU CZĘŚCIOWEGO

Powodowie E. S. i M. S. w pozwie złożonym do Sądu w dniu 14 stycznia 2014 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 150.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 51.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 99.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki. Powodowie wnieśli nadto o ustalenie odpowiedzialności pozwanego za szkody ujawnione w przyszłości a pozostające w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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 jej prawa własności, powodując uszczuplenie uprawnień właścicielskich. Najistotniejszym ograniczeniem z korzystania nieruchomości, w ocenie powodów, poza ograniczeniami w przeznaczeniu terenu, jest konieczność

znoszenia normatywnie dopuszczonych przekroczeń norm hałasu. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Odpis pozwu został doręczony pozwanemu w dniu 5 marca 2014 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.

W piśmie z dnia 1 września 2015 r. pozwany zarzucił, że powodowie uchybili terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 poś. Powodowie uznali ów zarzut za bezzasadny.

Postanowieniem z dnia 13 września 2016 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość, a to wobec cofnięcia pozwu w tej części przez powodów za zgodą pozwanego.

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 Düsseldorfu.

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, Dublina, Liverpoolu, 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. 90-98, 127-137, 223-251, 317-321, procedury AIP – k. 98-101, informacja dotycząca sposobu wdrożenia warunków wynikających z decyzji RDOŚ o środowiskowych uwarunkowaniach – k. 102-107, Raport o oddziaływaniu na środowisko – k. 108-113, 252-284, protokół kontroli – k. 114, dane ze strony internetowej pozwanego k. 115-118

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

Powodowie od 2010 r. są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalny, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej - k. 10-12, mapa inwentaryzacyjna k. 171, dziennik budowy k. 172-177, zeznania powoda k. 206

Nieruchomość powodów znajduje się w na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: załącznik do uchwały k. 13-14

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była jednorodzinny, dwukondygnacyjny podpiwniczony budynek mieszkalny w zabudowie szeregowej, wykonany w technologii murowanej z dachem płaskim pokrytym papą, wybudowany na początku lat 80-tych.

Dowód: opinie biegłego sądowego J. W. – k. 343-409 wraz z uzupełnieniem k. 497-502, mapa inwentaryzacyjna k. 171, dziennik budowy k. 172-177, inwentaryzacja k. 416-418, zeznania powoda k. 206

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

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. 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 (...), leżącej w strefie wewnętrznej, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 46.160 zł.

Poziomy cen nieruchomości są stabilne.

Dowód: opinie biegłego sądowego J. W. – k. 343-409 wraz z uzupełnieniem k. 497-502, zeznania biegłego k. 607, 689

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.

Zeznania powoda Sąd ocenił jako wiarygodne, nie negował ich żaden materiał dowodowy.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego sądowego J. W. z dnia 13 października 2015 r. uzupełnionej w dniu 8 marca 2016 r. poprzez przyjęcie prawidłowej powierzchni użytkowej 158,7 m². Biegły podał,

że od 2013 r. rynek nieruchomości cechuje stabilność cen. Nadto na rozprawie w dniu 13 września 2016 r. biegły J. W. zaznaczył, że wartości, które wskazał w opinii są aktualne również na chwilę obecną.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., 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 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 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. 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.

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 uzasadnił dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku.

Szczególnego 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 zakreślonej 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 OOU. Biegły na stronach 18-21 opinii

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. Biegły w piśmie z dnia 8 marca 2016 r. szczegółowo wyjaśnił, dlaczego przyjęty przez niego błąd standardowy jest zasadny w niniejszej sprawie z uwagi na specyfikę wyceny nieruchomości i ilości cech wpływających na tę wartość, a także odwołując się do innych badań. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomość położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. Biegły uwzględnił tę okoliczność w opinii zważywszy, że nieruchomości podobne przyjęte do porównania znajdowały się poza OOU i w związku z tym przyjmując współczynnik korekcyjny 0,95, uzasadniając jego wielkość na stronie 24 opinii.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 7%. Biegły w sposób zrozumiały i pełny wyjaśnił powód przyjęcia takiej, a nie innej wielkości spadku wartości nieruchomości. Biegły wskazał, że w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania natężenie hałasu w określonych punktach tej strefy jest zróżnicowane. W zależności od lokalizacji nieruchomości konieczne jest zastosowanie procentu spadku wartości nieruchomości w strefie wewnętrznej w skali od 7% na granicy strefy do 16% na granicy z lotniskiem. Z uwagi na lokalizację, dla nieruchomości powodów spadek wartości wynosi właśnie 7%. Biegły szczegółowo przedstawił w opinii i uzasadnił te wyliczenia. Powodowie nie kwestionowali ostatecznie powyższego parametru spadku wartości nieruchomości, wnosząc o jego zastosowanie (k. 689v).

Powodowie domagali się z kolei wyliczenia wartości nieruchomości przy uwzględnieniu powierzchni nie tylko mieszkalnej, lecz razem z powierzchniami piwnic. Biegły dokonał wnioskowanych przez powodów przeliczeń w tym zakresie w opinii uzupełniającej z dnia 8 lutego 2017 r. W ocenie jednak Sądu zasadnym było poczynienie ustaleń w oparciu o opinię ustalającą wartość nieruchomości przy zastosowaniu powierzchni mieszkalnej jako jednostki porównawczej. W procesie wyceny można przyjmować różne parametry porównawcze (powierzchnia całkowita, użytkowa mieszkalna, użytkowa mieszkalna i niemieszkalna, kubatura). Biegły przesłuchany dwukrotnie na rozprawach wyjaśnił, że nie zawsze w aktach notarialnych jest określona powierzchnia użytkowa z piwnicami czy co ona zawiera, dlatego też jednostką pomiarową była określona w aktach powierzchnia użytkowa mieszkalna. Trzeba stosować te same parametry, dlatego również nieruchomości przyjęte do porównania są określone za pomocą powierzchni mieszkalnej. Obecność piwnicy jest natomiast elementem posiłkowym do oceny funkcjonalności, standardu budynku. Biegły podkreślił, że uwzględnił w opinii zaaranżowanie piwnicy w budynku powodów na tzw. pomieszczenia hobby. Biegły zaznaczył, że uwzględnił piwnicę w budynku powodów w kryterium standardu, stanu technicznego budynku, a także w kryterium zagospodarowania i powierzchni przynależnych, oceniając je na „powyżej średniej”. Dodał, że takie zaaranżowania piwnic na osiedlu, na którym znajduje się nieruchomość powodów, nie są jednostkowe. Biegły wyjaśnił też, że współczynnik korekcyjny z tytułu dodatkowej powierzchni nie miał tu zastosowania, ponieważ ma zastosowanie, gdy budynki porównawcze są niepodpiwniczone i niezagospodarowane, a wyceniana nieruchomość ma piwnice urządzone na pomieszczenia mieszkalne. Sytuacja taka nie miała miejsca w niniejszej sprawie, gdyż w budynku powodów piwnica nie ma funkcji mieszkalnej.

Nadmienić trzeba, że po dokonaniu przez biegłego stosownych przeliczeń w związku z przyjęciem jako jednostki porównawczej powierzchni całkowitej, a nie powierzchni mieszkalnej, wartość nieruchomości powodów nieznacznie odbiegała (o 2,74%) od wartości wyliczonej w opinii pierwotnej z jej uzupełnieniem. Różnica ta wynika jednak z istoty szacowania i potwierdza wyliczenia z pierwotnej opinii z jej uzupełnieniem. Sąd nie uwzględnił jednak wartości wyliczonej przy przyjęciu kryterium powierzchni użytkowej całkowitej. Jak wskazał biegły, w aktach notarialnych brak bowiem często informacji na temat powierzchni piwnic i ich standardu, stąd trudności w ustaleniu powierzchni użytkowej z piwnicami. Biegły przyjął więc powierzchnię całkowitą budynku, tj. po obrysie zewnętrznym budynku. Biegły określił ją dla nieruchomości porównawczych nie dysponując jednak również w tym zakresie danymi z aktów notarialnych i innych baz, korzystając z aplikacji geodezyjnych komputerowych, w tym eGeomap, a także aplikacji

Google Street View i dokonując pomiarów z mapy, co powoduje brak dokładności wyliczeń, obliczenia jedynie w przybliżeniu. Biegły podkreślił, że aby uniknąć właśnie problemów związanych z określeniem powierzchni całkowitej po obrysie zewnętrznym czy użytkowej z piwnicami, w opinii pierwotnej była brana pod uwagę powierzchnia użytkowa mieszkalna, gdyż takimi danymi dysponuje biegły. Piwnica i to jaką spełnia rzeczywiście funkcję zostało uwzględnione w atrybutach nieruchomości.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony opinie prywatne, badania i pisma, wydruki ofert internetowych 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 k.p.c. 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 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom 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, że 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 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego.

Z przyczyn powyżej przedstawionych pierwotną opinię biegłego sądowego J. W. szacującą spadek wartości nieruchomości wraz z jej uzupełnieniem należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez strony dokumentów nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Ta sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów 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, a także o rozszerzenie tezy dowodowej tej opinii i o ponowne przesłuchanie biegłego, a także wniosek powodów o dowód z opinii innego biegłego na okoliczność wartości nieruchomości.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego J. W. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń rzeczoznawców Majątkowych 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 organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Brak jest podstaw do uznania, aby Sąd nie miał uprawnień do weryfikacji opinii i miał obowiązek zwrócić 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 opinię biegłego J. W. za prawidłową i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy, zatem wniosek pozwanego o skierowanie jej do ww. podmiotu jest bezcelowy i prowadzi wyłącznie do przewlekania postępowania.

Pozwany cofnął wniosek o zeznania świadka T. J. i za pozwaną G. B. (k. 203). Sąd oddalił natomiast wniosek o dowód z zeznań M. D. i B. G. jako nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości. W przekonaniu Sądu zeznania tych osób i posiadane przez nich informacje nie przyczyniłyby się w istotny sposób do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a doprowadziły jedynie do przedłużenia postępowania. Złożenie wniosku dowodowego o zeznania M. D. oraz B. G. było nadto spóźnione (art. 207 k.p.c.) i nie usprawiedliwiało jego złożenia cofnięcie wniosku o zeznania T. J. i G. B..

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:

Zgodnie z przepisem 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 i podtrzymali dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości i 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 99.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...).

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. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości.

Powodowie są właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., stanowiącej działkę nr (...) (dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)), a tym samym są uprawnieni 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 pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania powódki, 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 (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownik wieczysty) ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań - nieruchomość 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 orzecnictwie 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 (użytkownika wieczystego) 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 (użytkownik wieczysty) 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. Rozszczenie 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 powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 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, postanowienie z dnia 22 kwietnia 2015 r. II CSK 560/14) – co w niniejszej sprawie było bezsporne. Inną natomiast kwestią jest, kiedy następuje wystąpienie z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 4 poś – o czym poniżej.

Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono również 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).

Złożenie pozwu w niniejszej sprawie do Sądu (data nadania w Urzędzie Pocztowym 14 stycznia 2014 roku) nastąpiło 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.

Strony pozostawały natomiast w sporze co do tego, czy powódka dochowała dwuletniego terminu zawitego określonego w art. 129 ust. 4 poś. Pozwany podnosił, że powodowie uchybili temu terminowi, gdyż przed jego upływem tj. przed 28 lutego 2014 r. nie zgłosili pozwanemu roszczenia, a odpis pozwu z tym roszczeniem pozwany otrzymał już po upływie terminu, tj. 5 marca 2014 r. Zdaniem pozwanego nie ma natomiast znaczenia to, że powodowie przed 28 lutego 2014 r. złożyli pozew do Sądu. Sąd w niniejszym składzie podziela natomiast to stanowisko judykatury, zgodnie z którym do zachowania terminu z art. 129 ust. 4 poś wystarczającym było przed jego upływem złożenie do Sądu pozwu zawierającego przedmiotowe roszczenie.

Jak wynika z art. 129 ust. 4 poś z roszczeniem o odszkodowanie za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W przepisie tym nie ma mowy o tym, w jakim sposób uprawniony ma „wystąpić” z roszczeniem, w szczególności czy ma się to odbyć oświadczeniem skierowanym bezpośrednio wobec obowiązującego do naprawienia szkody czy też poprzez skierowanie sprawy o zapłatę roszczenia do Sądu. Również pozostałe ustępy art. 129 poś w ogóle nie traktują o obowiązującym do naprawienia szkody. Także art. 136 poś, przewidujący drogę sądową do realizacji tych roszczeń nie wskazuje, aby przed skorzystaniem z tej drogi koniecznym było skierowanie w terminie z art. 129 ust. 4 pozasądowo roszczenia wobec obowiązującego do naprawy szkody. Nadmienić trzeba, że tam, gdzie ustawodawca wymaga, aby dla zachowania roszczenia uprawniony w określonym terminie skierował roszczenie czy dokonał innej czynności (zawiadomienia) bezpośrednio wobec obowiązującego wyraźnie o tym stanowi (np. art. 563 k.c., art. 900 k.c.). Przy tym literalne brzmienie sformułowania „z roszczeniem można wystąpić” w żaden sposób nie wskazuje, aby ograniczało się ono do skierowania roszczenia bezpośrednio wobec obowiązującego do zapłaty. Językowa wykładnia tego sformułowania pozwala na uznanie, że „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązującego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Jest to termin szeroki, mieszczący w sobie zarówno dochodzenie roszczeń na drodze sądowej, jak i zgłoszenie przez poszkodowanego żądań obowiązującemu do ich wykonania. Nie ogranicza się jednak wyłącznie do zgłoszenia roszczenia obowiązującemu do ich wykonania.

Z tych przyczyn Sąd nie podziela stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. (II CSK 720/14), na który powołuje się pozwany i we wskazanych w jego uzasadnieniu orzeczeniach, że w razie, gdy nośnikiem oświadczenia o zgłoszeniu roszczenia związanego z ograniczeniem korzystania z nieruchomości jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 poś konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązującemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu. Przy tym w sprawie, której dotyczył wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r., kwestia dochowania terminu z art. 129 ust. 4 poś w zależności od tego czy roszczenie zostało skierowane do obowiązującego czy do Sądu przed upływem terminu z art. 129 ust. 4 poś nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Również w cytowanym w uzasadnieniu tego wyroku orzeczeniu z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 216/08) Sąd Najwyższy sam stwierdza, że wystąpienie z roszczeniem jest znaczeniowo terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 poś, obowiązującemu do ich wykonania. Sąd Najwyższy wyraźnie mówi tu, że obejmuje ono także zgłoszenie przez poszkodowanego roszczeń obowiązującemu, a nie że jedynie czy wyłącznie obowiązującemu. Nie wyklucza zatem dla

dochowania terminu z art. 129 ust. 4 poś dochodzenia tych roszczeń przed jego upływem przed sądem lub zgłoszenia tych roszczeń w drodze pozasądowej obowiązanemu do ich wykonania.

Sąd podziela natomiast stanowisko zaprezentowane m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r. III CZP 7/17 rozstrzygającej zagadnienie prawne, w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r. II CSK 560/14, wyroku z dnia 29 listopada 2012 r. II CSK 254/12, wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 kwietnia 2013 r. I ACa 73/13, wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 lutego 2013 r. I ACa 1307/12, że zwrot „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pisma inicjującego postępowanie sądowe (jak pozwu czy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej). Wniesienie do sądu pozwu czy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 poś również wtedy, gdy odpis pozwu czy wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu. Jak słusznie, w świetle wcześniej poczynionych uwag, zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu ww. wyroku z dnia 29 listopada 2012 r., „treść art. 129 ust. 4 poś, która nie uległa zmianie od wejścia w życie ustawy z dniem 1 października 2001 r., przewiduje możliwość wystąpienia przez poszkodowanego z roszczeniem odszkodowawczym, a z art. 136 ust. 1 poś, w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 lipca 2005 r., wynikało, że w sprawie dochodzenia odszkodowania lub nakazania wykupu nieruchomości właściwe są sądy powszechne. Wystąpienie z żądaniem odszkodowania do sądu przed upływem zastrzeżonego terminu oznaczało skuteczne skorzystanie z przyznanego poszkodowanemu uprawnienia, nawet jeśli wcześniej nie zgłosił on tego żądania obowiązanemu. Treść art. 136 ust. 1 poś została zmieniona ustawą z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych i innych ustaw (Dz.U. Nr 113, poz. 954), która weszła w życie z dniem 28 lipca 2005 r. Art. 136 ust. 1 w nowym brzmieniu stanowi, że w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Z uzasadnienia projektu tej ustawy wynika, że zmiana ma charakter uściślający. Wskazano w nim jednoznacznie, że postępowanie przed sądami powszechnymi, w przypadku potrzeby wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, wobec ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, dotyczy wyłącznie spraw spornych (Sejm IV kadencji - druk nr 3386). Stwierdzenie, czy sprawa ma charakter sporny możliwe jest po wezwaniu obowiązanego do spełnienia przewidzianego ustawą obowiązku i wyrażeniu przez niego stanowiska, także po wniesieniu pozwu. Nie został wprowadzony tym przepisem obowiązek wyczerpania przez strony postępowania ugodowego, nie zawiera on również określenia skutków niewezwania obowiązanego do zapłaty przed skierowaniem pozwu do sądu. Zwrot „z roszczeniem...można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Wykładnia art. 129 ust. 4 w związku z art. 136 ust. 1 poś prowadzi do wniosku, że przewidziane w art. 129 ust. 1 - 3 poś roszczenia należy zgłosić (wystąpić z roszczeniem) w terminie 2 lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu. Nie wynika z powołanych przepisów, że wezwanie obowiązanego do zapłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości przed upływem wymienionego terminu stanowi warunek dopuszczalności dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej, jak też nie został określony termin do ustosunkowania się przez obowiązanego do żądania poszkodowanego”. Przy tym, jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu ww. wyroku z dnia 26 lutego 2013 r. „dokonując interpretacji treści 129 ust. 1-4 poś w zw. z art. 136 ust. 1 poś, odwołując się w pierwszej kolejności do gramatycznego sensu tych przepisów, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że zawarte w art. 129 ust. 4 tej ustawy sformułowanie „można wystąpić” jest bez wątpliwości pojęciem szerszym od określenia zgłaszać, dochodzić w rozumieniu zgłaszać roszczenie w postępowaniu sądowym. Zatem wystąpienie, o jakim mowa w art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy, jako pojęcie szersze, musi zawierać w sobie m. in. dochodzenie roszczeń w rozumieniu stricte sądowego dochodzenia realizacji swoich uprawnień. Racjonalny ustawodawca zastosował zaś określenie „można wystąpić” dopuszczając słusznie także pozasądowy tryb realizacji powołanych roszczeń uprawnionych, gdyż nie jest wykluczone, że strony mogłyby polubownie dojść do porozumienia w kwestii zaistnienia ewentualnej szkody oraz sposobu jej naprawienia przez obowiązanego. Poza tym warto podnieść - w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania - że skoro w świetle przytoczonych judykatów, ujmując

to w skrócie, roszczenia właścicieli „ograniczonych” nieruchomości podlegają szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 ustawy - Prawo ochrony środowiska, tj. z tymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie stosownego źródła prawa (obowiązującego źródła owego ograniczenia wykorzystania, przeznaczenia nieruchomości) i bez wątpienia wystarczy w tym okresie „zgłosić” to roszczenie obowiązanemu, to tym bardziej wytoczenie przez uprawnionego w zawitym terminie powództwa w tym zakresie pozwala zachować to żądanie jako skuteczne. Bowiem a maiori ad minus „wystąpienie” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy bez wątpienia konsumuje - zawiera w sobie, wytoczenie powództwa, przez które obowiązanemu dowiaduje się o żądaniu powoda. Innymi słowy a fortiori ad minus z wytoczeniem powództwa bez wątpienia można i należy wręcz wiązać skutki wystąpienia z roszczeniem, gdyż wytoczenie powództwa jest szczególnym sformalizowanym przypadkiem „wystąpienia” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 poś”.

„Wystąpienie z roszczeniem” może więc oznaczać zarówno podjęcie działań skierowanych do drugiej strony stosunku prawnego, np. wezwania do zapłaty, jak też czynności procesowych, np. wniesienia do sądu powództwa albo wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Istota terminu dwuletniego terminu zawitego, określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś., sprowadza się do tego, że jest on zachowany wtedy, gdy przed jego upływem właściciel nieruchomości „wystąpił z roszczeniem” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 maja 2017 r. III CZP 7/17 rozstrzygającej zagadnienie prawne).

Mając na uwadze powyżej przedstawione rozważania, stwierdzać trzeba, że powodowie składając w dniu 14 stycznia 2014 r. pozew wystąpili z roszczeniem i tym samym zachowali termin z art. 129 ust. 4 poś.

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, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. 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 czy użytkowania wieczystego 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 wiązą 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 (użytkownikowi wieczystemu) 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 powódki 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 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 46.160 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 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. 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 46.160 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów w pozostałym zakresie powództwo z tego tytułu oddalając. Wobec braku podstaw do solidarności wierzycieli (art. 369 k.c.), kwota ta została zasadzona łącznie na rzecz powodów jako małżonków pozostających we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

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 nabyła prawa do nieruchomości 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 kilkadziesiąt 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 współżycia 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, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

O odsetkach ustawowych 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.

Powodowie dochodzili odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności od dnia wniesienia pozwu, tj. 14 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty.

Jak wskazano powyżej powodowie przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie nie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. W związku z brakiem uprzedniego wezwania pozwanego do zapłaty roszczenia, dopiero doręczenie pozwanemu odpisu pozwu – co nastąpiło 5 marca 2014 r., stanowiło tu wezwanie do zapłaty. Zgodnie przy tym z art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. „Niezwłocznie” nie oznacza jednak, aby świadczenie miało być spełnione „natychmiast”, a bez nieuzasadnionej zwłoki, tj. w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw. Jest to więc, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2006 r. (II CSK 293/06) „termin obiektywnie realny”. Aby ocenić, co jest takim terminem, należy wziąć pod uwagę rodzaj i rozmiar świadczenia lub inne okoliczności niezbędne do wykonania zobowiązania (zob. Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, 2017). Mając na uwadze wielkość świadczenia powodów, a także fakt, że zobowiązany do jej zapłaty pozwany jest Spółką, w której obowiązują określone zasady finansowe i księgowość, w ocenie Sądu realny termin spełnienia świadczenia to 7 dni. W związku z tym świadczenie powinno być spełnione przez pozwanego do

dnia 12 marca 2014 r., czyli od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu w jego spełnieniu. Uwzględniając zmiany przepisów co do odsetek ustawowych, zasądzono zatem od dnia 13 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie. Dalej idące roszczenie odsetkowe oddalono, jako bezzasadne.

Wskazać w tym miejscu należy także, 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 2014 r. a dniem wyrokowania. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości nie rosła. 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.. Sąd podziela aktualne stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 roku wydanym w sprawie III CSK 342/15, gdzie stwierdził, że w wypadku kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust 1 i 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udawadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku bowiem ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu pozwany w sprawie tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Charakter roszczenia powodów i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wielkości wchodzącego w grę odszkodowania.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, orzeczono jak w punkcie 1 i 2 wyroku częściowego.

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.

SSO Agnieszka Śliwa