

Sygn. akt **XXVI GC 817/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<i>Sędzia Łukasz Klimowicz</i>
Protokolant:	Barbara Żabczak

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. (1)**

przeciwko (...) **Portowi Lotniczemu W. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Portu Lotniczego W. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w N. na rzecz powódki A. K. (1) kwotę 58 660 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, co do wyżej wymienionej kwoty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, iż powódka A. K. (1) wygrała w 57% - przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania – powierza Referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt XXVI GC 817/14

UZASADNIENIE

Powódka pozwem z dnia 8 lipca 2014 r. wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 120.000,00 zł tytułem wypłaty odszkodowania na mocy art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 25 czerwca 2012 r. Sejmik Województwa (...) uchwala nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego W. w N. ustanowił strefę obszaru ograniczonego użytkowania, w wyniku emitowania nadmiernego hałasu przez (...) Port Lotniczy W. sp. z o.o. na terenie położenia nieruchomości powoda tj. w gminie P. na działce o numerze ewidencyjnych (...) (wraz z budynkiem mieszkalnym w trakcie budowy) w obrębie 15-N.. W związku z powyższym powódka w dniu 24 lutego 2014 r. wysłała do (...) Portu Lotniczego W. sp. z o.o. wezwanie do wypłaty odszkodowania w kwocie 250.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powódka wskazała, że koszty związane z dokonaniem rewitalizacji budynku w kwocie: 100.000,00 zł Na powyższą kwotę składają się koszty wymiany 27 okien (21) oraz drzwi zewnętrznych (6), oraz zastosowania rolet aluminiowych tłumiących hałas (70.000,00 zł), koszt

zwiększenia izolacyjności ścian zewnętrznych (20.000,00 zł), koszt zwiększenia izolacyjności dachu (10.000,00 zł), oraz obniżenie wartości nieruchomości (20.000,00 zł).

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 15 grudnia 2014 r. wniósł o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany wskazał, że Nabycie prawa do odszkodowania na podstawie przepisów art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 poś nie następuje tylko na podstawie samego faktu objęcia nieruchomości powoda (...). Pozwany również podniósł, że na wskutek ustanowienia (...) nie nastąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości powódki, oraz że położenie nieruchomości w pobliżu portu lotniczego powoduje, że nieruchomość staje się atrakcyjna.

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci złożonych przez strony dokumentów, oraz częściowo zeznań świadków. Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny przedmiotowej sprawy, istotny ze względu na zakres jej rozpoznania:

W dniu 28 października 2011 r. wydano decyzję nr (...) w której zatwierdzono i udzielono pozwolenia na budowę dla A. K. (2) budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz szczelnego „zbiornika na nieczystości płynne na działce ewidencyjnej nr (...) w miejscowości N. (...), gm. P.. Właścicielem nieruchomości jest powódka.

(dowód: decyzja nr (...) – k. 4-5, księga wieczysta k. 6-14)

Kierownik budowlany A. W. pismem z 10 marca 2014 r. potwierdził, że powódka realizuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

(dowód: pismo z dnia 10 marca 2014 r. k. 15).

Powódka wezwała pozwanego do wypłaty odszkodowania pismem z 24 lutego 2014 r.

(dowód: wezwanie do zapłaty k. 16-20)

Pozwany wyraził zgodę na zapłatę 30.000,00 zł odszkodowania w protokole ze spotkania z dnia 13 czerwca 2014 r. Pozwany dołączył do akt prywatną opinię biegłego.

(dowód: protokół ze spotkania k. 83-84, prywatna opinia biegłego k. 85-148)

Pismem z dnia 12 lipca 2011 r. starostwo Nowodworskie ustaliło opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na wysokość 10.0693,00 zł z uwagi na wartość w prawie własności nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0601 ha w wysokości 46.091,00 zł.

(dowód: pismo z dnia 12 lipca 2011 r. – k. 195-196)

W zakresie podjęcia decyzji (...) Starostwo Powiatowe otrzymało projekt architektoniczno-budowlany z dnia 25 lipca 2017 r.

(dowód: projekt architektoniczno-budowlany k. 197-218)

Decyzją nr (...) z dnia 21 lipca 2011 r. Starosta Nowodworski postanowił przekształcić prawo użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 0,0601 ha, położonej w obrębie 15 N., gmina P., oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr (...), dla której IV Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Okręgowego w N. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa przysługujące A. K. (1) – w prawo własności nieruchomości.

(dowód: decyzja z 21 lipca 2011 r. k. 245-246)

Sąd dopuścił dowód z zeznań świadka J. S. (1) (protokół – k. 235-238, czas nagrania – 00:11:08-00:32:03) na okoliczność braku wystąpienia szkody u A. K. (1) wynikającej z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

ewentualnych uciążliwości z działania lotniska, utrudnień w korzystaniu nieruchomości oraz częstotliwości i dolegliwości ruchu lotniczego. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka w całości, w szczególności etapu budowy na nieruchomości powódki, oraz wizji lokalnej przeprowadzonej przez pozwanego, oraz zakresu funkcjonowania lotniska.

Sąd postanowieniem z dnia 22 września 2015 r. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność określenia wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na spadek wartości nieruchomości należącej do powódki oraz określenia kosztów odpowiedniego zabezpieczenia akustycznego budynku przed emitowanym hałasem, ewentualnie braku spadku wartości nieruchomości powódki na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a w razie ustalenia spadku – braku związku między nim a ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, oraz dopuścił dowód z opinii biegłego akustyka na okoliczność natężenia emitowanego hałasu na terenie nieruchomości należącej do powódki, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych norm – opisaną sposob niwelowania hałasu na terenie nieruchomości, a także na okoliczność braku konieczności zastosowania dodatkowych zabezpieczeń zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu w wyniku ustanowienia (...) w będącym w trakcie budowy budynku mieszkalnym powódki.

(postanowienie z 22 września 2015 r. k. 342-343)

Biegła M. G. sporządziła opinię w dniu 21 stycznia 2016 r. z określenia wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na spadek wartości nieruchomości należącej do powódki, ewentualnie braku spadku wartości nieruchomości powódki na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a w razie ustalenia spadku – braku związku między nim a ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Biegła oszacowała utratę wartości nieruchomości położonej w N., działka nr ew. (...), spowodowaną wprowadzeniem (...) ograniczonego (...) w N. (strefa (...)), na kwotę 59.700,00 zł. Biegła wskazała, że na działce realizowana jest budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego, tj. wykonane było podpiwniczenie budynku wraz ze schodami wewnętrznymi na tym poziomie, wykonany strop nad podpiwniczeniem, część ścian pierwszej kondygnacji i kominów. Na działce funkcjonowało przyłącze energetyczne budowlane, przyłącze wodne z wodomierzem wewnątrz budynku oraz przyłącze kanalizacyjne z kompletną oczyszczalnią ścieków. Biegła wyceniła utratę wartości nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych uzyskanych na rynkach równoległych i dokonał analizy rynku lokalnego obejmującego obszar obejmujący swym zasięgiem strefę (...) dla (...). Analiza wykazała, że brak jest wystarczającej liczby transakcji sprzedaży nieruchomościami zabudowanymi domami jednorodzinnymi w strefie (...) dla dokonania oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem czynnika uciążliwego, natomiast występuje wystarczająca liczba transakcji sprzedaży z obszaru spoza (...) dla dokonania oszacowania wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości bez uwzględnienia czynnika uciążliwego. Z uwagi na to rozszerzono obszar rynku lokalnego na całe województwo (...), poszukując obszaru rynku, gdzie występuje również strefa (...). Taki obszar rynku znajduje się w sąsiedztwie (...) im. (...) w W.. Na stronie 36 i następną biegły przedstawił szczegółowe wyliczenia dotyczące ustalenia wartości nieruchomości, oraz wpływu (...) na jej spadek. Na stronie 47 biegła dokonała wyliczeń i ustalił współczynnik zmiany wartości rynkowej wynikającej z położenia przedmiotowej nieruchomości w strefie (...) i określił powyższy czynnik na kwotę 59.700,00 zł

(opinia biegłego k. 363-427)

W niniejszej sprawie wydał również opinię biegły z zakresu akustyki P. F.. Biegły dokonał pomiarów poziomu dźwięku w pomieszczeniu w budynku przy adresie N., działka nr ew. (...) w dniu 9 listopada 2016 r. Biegła ustaliła, że zmierzony poziom dźwięku nie przekracza dopuszczalnej wartości hałasu w środowisku.

(opinia biegłego k. 500-504)

Sąd dopuścił dowód z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu (...) – na okoliczność ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej zawartych w piśmie datowanym na 25 marca 2016 r., a także na okoliczność ustosunkowania się do zarzutów strony powodowej zawartych w piśmie datowanym na 29 marca 2016 r.,

oraz dopuścił dowód z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego akustyka na okoliczność ustosunkowana się do pytań strony powodowej zawartych w pkt 2 pisma strony powodowej z 20 grudnia 2016 r.

(postanowienie z dnia 17 stycznia 2017 r.)

Biegła M. G. słusznie wskazała, że zarzuty pozwanego są bezpodstawne. Nie można czynić zarzutu merytorycznego w zakresie metodologii z uwagi na to, że wykonała operat szacunkowy już z niepolecanymi zasadami wyceny przez (...) Federację Stowarzyszeń (...). Słusznie biegła zauważyła, że oszacowanie szkody wynikającej z ustanowienia strefy (...) powinno uwzględniać stan docelowy tj. po zakończeniu budowy, a nie stan z pewnej daty procesu inwestycyjnego. Biegła również prawidłowo odparła zarzut braku skali ocen w jej opinii. Zakres skali ocen został uiszczony w tabeli nr 4 str. 41 opinii. Biegła również słusznie przyjęła, że lotnisko istniało tam zanim powódka rozpoczęła budowę na nieruchomości, a więc ten współczynnik szkody powinien być przyjęty jako cecha nieruchomości. Biegła również skorelowała kwotę spadku nieruchomości na kwotę 58.660 zł

(opinia biegłego k. 580-586)

Sąd dopuścił dowód z pisemnej uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu (...), na okoliczność ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej zawartych w piśmie datowanym na 19 maja 2017 r.

(postanowienie k. 608)

Biegła na stronie 6 opinii uzupełniającej wskazała procedurę postępowania w celu określenia wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na spadek wartości nieruchomości. Sąd uznał, że powyższa procedura jest prawidłowa celem określenia powstałego spadku wartości.

(opinia biegłego k. 621-629)

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego M. G. na okoliczność zarzutów do uzupełniającej opinii biegłego zawartych w piśmie z 22 grudnia 2017 r.

(postanowienie k. 652)

Biegła w opinii uzupełniającej określiła utratę wartości nieruchomości na dzień 11 lipca 2012 r.

(opinia biegłego k. 672-690)

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu budownictwa na okoliczność braku konieczności zastosowania dodatkowych zabezpieczeń zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu w wyniku ustanowienia (...) w będącym w trakcie budowy budynku mieszkalnym powoda.

(postanowienie z 29 maja 2018 r. k. 705)

Biegły J. S. (2) wydał opinię techniczną nr 18/09/2018. W niniejszej opinii biegły wskazał, że zgodnie z projektem izolacyjności akustyczna ścian murowanych wyniesie co najmniej 40dB, czyli tyle, ile jest wymagane, okna będą posiadały izolacyjność akustyczną co najmniej 32 dB, wobec wymaganych 30 dB, również dach uzyska izolacyjność akustyczną znacznie powyżej wymaganych 33 dB. Sprawdzenie rozwiązań projektowych daje podstawę do stwierdzenia braku konieczności zastosowania dodatkowych zabezpieczeń zapewniających dopuszczalne poziomy hałasu w wyniku ustanowienia (...) w będących w budowie budynku mieszkalnym powódki. Należy dodać, że analiza izolacyjności akustycznej poszczególnych elementów budynku była prowadzona przy przyjęciu wariantów najmniej korzystnych pod względem akustycznym. W rzeczywistości izolacyjność akustyczna wykonanych elementów budynku może być wyższa, co przełoży się na uzyskanie korzystniejszego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku.

(opinia biegłego k. 747-754)

Biegły P. F. wydał opinię uzupełniającą do opinii z zakresu akustyki, w której incydenty lotnicze zbadane w sporządzonej opinii nie znajdują pełnego pokrycia z incydentami lotniczymi wynikającymi z załączonych wydruków wyszukiwarek lotów.

(opinia biegłego k. 791-793)

Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego M. G., celem umożliwienia nadawania przez strony pytań.

(protokół k. 798-799)

Biegła w ustnie opinii uzupełniającej wskazała, że przyjęła rynek równoległy w okolicach W., z uwagi na to że posiada cechę nieruchomości objętych strefami ograniczenia użytkowania i poza.

(protokół k. 798-799)

Biegły P. F. wydał opinię uzupełniającą do opinii z zakresu akustyki, w której wskazał, że wystąpienie wszystkich incydentów mogłoby zwiększyć wartość mierzonego hałasu L_{Aeq} do wartości przekraczających dopuszczalne poziomy hałasu.

(opinia biegłego k. 821)

Sąd dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej biegłego J. S. (2), celem umożliwienia zadawania pytań przez strony postępowania.

(protokół k. 838-839)

Biegły J. S. (2) podtrzymał swoje ustalenia, że budynek spełnia wymagania w zakresie izolacji akustycznej. Wskazał, że nowoczesne okna spełniają zawiązanie ten warunek dźwiękoszczelności. Również wskazał, że do okien wprowadzone są nawiewniki.

(protokół k. 838-839)

Podsumowując Sąd ustalił, że powódka utraciła na wartości nieruchomości kwotę w wysokości 58.660,00 zł. Sąd uznał, że wszystkie opinie wydane w niniejszej sprawie są rzetelne i prawidłowo wykonane i przyjął argumentację wyrażoną w opiniach biegłych jako własną. Biegły P. F. prawidłowo dokonał pomiaru rzeczywistego obciążenia dźwiękowe na nieruchomości powódki, nie można zgodzić się z argumentacją, że pomiar należy zrobić zgodnie z przedstawionym wydrukiem lotów pozwanego. Biegły J. S. (2) słusznie wskazał, że budynek na przedmiotowej nieruchomości spełnia wymogi w zakresie izolacji akustycznej. Biegła M. G. słusznie przyjęła metodologię badania spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...).

Sąd oddalił wniosek o zobowiązanie biegłego J. S. (2) do dokonania przeliczeń kosztów montażu nawiewników, stojąc na stanowisku, iż dowód ten stał się zbędny z uwagi na zapisy zawarte w projekcie budowlanym, który wprost zakłada, iż do kosztów budowy pierwotnie zakładanych należało zastosować okna już z nawiewnikami (k. 203 – Wentylacja i 206 Stolarka okienna i drzwiowa - projekt budowlany), które jak wyjaśnił biegły spełniają normy akustyczne.

Mając na uwadze powyżej ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Roszczenia powódki zasługiwały na uwzględnienie w części tj. kwoty 58.660,00 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 lipca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, co do wyżej wymienionej kwoty.

Gwoli ścisłości, dla porządku wyводу wskazać należy, iż co do zasady żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym przez starty,

lądowania i przeloty samolotów wojskowych znajduje swoje podstawy w treści art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Przepis stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c.. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie; własność nieruchomości stanowi bowiem dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału.

Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska - „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala stwierdzić, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłanki stwierdzenia zasadności roszczenia odszkodowawczego za szkodę powstała w następstwie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości, a przesłankami tej odpowiedzialności są wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, określa się 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. Z przepisu art. 129 ust 2 u.p.o.ś wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m. in. zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamiesza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest jak już wcześniej wspomniano dobrem o charakterze inwestycyjnym. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości. Związek przyczynowo-skutkowy między ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania a wartością nieruchomości w związku przyczynowo-skutkowym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o ustanowieniu obszaru (zwłaszcza ograniczeń w zabudowie), lecz także obniżenie jej wartości wynikającej z tego, że na skutek wejścia w życie rozporządzeń dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 i 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania.

Mając na względzie powyższe uwagi natury jurydycznej, wskazać należy, iż między stronami bezsporny był fakt położenia przedmiotowej nieruchomości zabudowanej w obszarze ograniczonego użytkowania. Ponadto wątpliwości Sądu nie budziła także legitymacja strony powodowej do występowania z roszczeniami w niniejszej sprawie. Zgodnie z przedstawionymi dokumentami, w szczególności odpisami z ksiąg wieczystych, powódka była właścicielami przedmiotowej nieruchomości w momencie wejścia w życie obszaru ograniczonego użytkowania. Świadczy to bezspornie, że wypełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 Prawo ochrony środowiska.

Nie mniej jednak, roszczenie sformułowane na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. podlega poważnym ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 powołanej wyżej ustawy w brzmieniu obowiązującym na chwilę zgłoszenia wniosku o odszkodowanie do pozwanej, z roszczeniem o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 tej ustawy można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Strona pozwana w toku postępowania nie zgłosiła zarzut przedawnienia, natomiast powódka wystąpiła z roszczeniem do pozwanego w ustawowym terminie. .

Dla ścisłości nadmienić należy, iż dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Nie mniej jednak, dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio obowiązanyemu do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

Strona powodowa zgłosiła swoje roszczenie o odszkodowanie za ograniczenie korzystania z nieruchomości. Należy zauważyć, że wystąpienie z roszczeniem stosownie do art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. ma charakter czynności jednostronnej w odniesieniu do danego roszczenia – dokonanie tej czynności w terminie wskazanym w tym przepisie (tj. 2 lat) oznacza jego dochowanie i kończy jego bieg. Skutkiem tego jest zachowanie roszczenia przez uprawnionego, choćby na drodze sądowej dochodził on roszczenie w większym rozmiarze niż objętym wystąpieniem. W niniejszej sprawie strona powoda wystąpiła z takim roszczeniem do pozwanego powódka wezwała pozwanego do wypłaty odszkodowania pismem z 24 lutego 2014 r., natomiast uchwała sejmiku nastąpiła w dniu 25 czerwca 2012 r., a więc 2 letni termin przewidziany ustawą został dochowany. Pozwany powyższej okoliczności nie kwestionował, a nadto sam zgodnie z poleceniem sądu złożył do akt wniosek roszczeniowy powodów. Tym samym roszczenia powodów należało rozważyć pod względem zasadności.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż podnoszone zarzut pozwanego, iż na nieruchomości powodów nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu nie mógł zostać uwzględniony. Już samo bowiem ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania przesądza o tym, że nie ma dochowanych standardów ochrony środowiska albowiem dlatego właśnie m.in. ustanawia się obszar ograniczonego użytkowania. Dzięki ustanowieniu obszaru pozwany może rozwijać swoją działalność w sposób nieskrępowany. Pozwany może zatem w każdej dowolnej chwili tak kierować ruchem samolotów czy w inny sposób oddziaływać na ten obszar i nie musi przy tym dochowywać standardów ochrony środowiska w zakresie hałasu, a jednocześnie strona powodowa musi się godzić na to, że samoloty nad nieruchomością będą przelatywały, musi je znosić i nie może podjąć żadnych działań, które mogłyby ograniczyć działalność pozwanego. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15 Legalis nr 1450766).

Ponadto, zaznaczyć należy, iż obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale sejmikowej oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania emisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415). Podkreśla się również, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje, w tym także hałas (postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wskazać należy, co podnosi po części strona bierna, iż owo znoszenie hałasu wpisanego w sam sens istnienia lotniska, samo w sobie nie decyduje o zasadności roszczeń o immisję, ale uwypukla się i realizuje dopiero z chwilą wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku i to właśnie otwiera drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację strony czynnej jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą pozwanych jest oczywisty. Zatem bez znaczenia pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale ów hałas na mocy uchwały sejmiku winien podlegać rekompensacie. Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczepienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne. A tak czyni strona pozwana, niejako zapominając, iż ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło właśnie w skutek hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty oraz niemożność dochowania właściwych standardów ochrony środowiska.

I tak, ustalając odszkodowanie w tym utratę wartości nieruchomości strony powodowej Sąd oparł się na opiniach pisemnych biegłych P. F., J. S. (2), oraz M. G.. By dać stronom możliwość wyjaśnienia wątpliwości, opinie były uzupełniane w formie pisemnej, oraz w przypadku M. G. i J. S. (2) również w formie ustnej na rozprawie. Oceniając operaty i ustne do opinii biegłej M. G. wyjaśnienia, Sąd miał na uwadze, że biegła podała zarówno podstawy materialno-prawne, jak i merytoryczne wyceny, szczegółowo wyjaśniając zasadność obranych metod. Biegli nadto, dokonali ustaleń co do stanu i przeznaczenia nieruchomości na podstawie wizji lokalnej (w przypadku P. F.) i powszechnie dostępnych danych ewidencyjnych dotyczących nieruchomości (w przypadku J. S. (2), oraz M. G.). M. G. przeanalizowała dane i charakterystyki rynku nieruchomości, poddając ocenie kolejno atrybuty kształtujące wartość nieruchomości i wskazując nieruchomości przyjęte do porównań. Oceniała następnie wpływ ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska na wartość nieruchomości. Zdaniem Sądu biegła słusznie przyjęła ustalenie wartości nieruchomości już w przypadku zakończonej inwestycji, która rozpoczęła się przed wprowadzeniem (...), ponieważ podejmując decyzję o wprowadzeniu inwestycji nie była podjęta uchwała o (...).

W niniejszej sprawie badać bowiem należało spadek wartości nieruchomości w pierwszym rzędzie na skutek wprowadzenia, wraz z obszarem ograniczonego użytkowania, konkretnych ograniczeń, co do przeznaczenia i korzystania z nieruchomości. W orzecznictwie wskazuje się na negatywny dla właścicieli nieruchomości skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w postaci odjęcia stanowi przekroczenia norm środowiskowych cechy bezprawnego przekroczenia i utrwalenia tego stanu rzeczy oraz swoistą „stygmetyzację” w oczach uczestników rynku, nieruchomości znajdujących się w tym obszarze. Podążając za tym rozumowaniem, w przekonaniu Sądu, zasadne było badanie jak zmieniły się ceny, a więc i wartość rynkowa nieruchomości, których ta stygmetyzacja z powodu objęcia uchwałą dotyczy poprzez porównanie, jak to uczynił biegły, z cenami i wartością tych, które także znajdują się w polu oddziaływania hałasu z lotniska, ale nie są „stygmetyzowane” formalnym wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wreszcie biegły szczegółowo uzasadnił metodologię szacowania ubytku wartości działki zabudowanej z wykorzystaniem empirycznego współczynnika tej utraty w sytuacji, gdy mamy do czynienia z ograniczonym rynkiem. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powoda, ustalony z wykorzystaniem opinii biegłego, jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska w M., konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości i jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Kwestię potrzeby rewitalizacji akustycznej, zakres i koszt robót budowlanych związanych z ustalonym do wykonania zabezpieczeniem akustycznym ustalono z kolei z wykorzystaniem ekspertyzy biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S. (2)

Jak wyjaśnił biegły opierając się na doświadczeniu oraz wydawnictwu Instytutu (...) można wskazać obecnie zamontowane okna spełniają standardy dźwiękoszczelności. Z uwagi na to, biegły wycenił zerowe koszty rewitalizacji na przedmiotowej nieruchomości. Skoro budynek powódki spełnia warunki normatywnego komfortu akustycznego, nie służy im prawo domagania się od pozwanego kosztów stosownej rewitalizacji. Nadmienić należy, co zasygnalizowano w omówieniu dowodów, iż projekt domu zawiera rozwiązania pro-akustyczne w zakresie montażu okien z nawiewnikami, jak również posiada w projekcie rzutu parteru k. 210 wiatrołap, który według opinii biegłego stanowi dodatkowy bufor wygłuszający.

Kończąc wskazać należy, iż w myśl art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte w art. 361 § 1 k.c. odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego, a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. (...)).

W niniejszej sprawie, co było już sygnalizowane wyżej, nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powódki, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania był bowiem spadek wartości nieruchomości powodów, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości (vide: wyrok SA w Poznaniu z dnia 09 stycznia 2018 roku, I ACa 740/17).

Mając na uwadze ustalenia poczynione w toku postępowania, w tym w szczególności treść opinii wydanych przez powołanych w sprawie biegłych sądowych, roszczenie powodów o odszkodowanie należało uznać za uzasadnione do kwoty 58.660,00 zł (pięćdziesiąt osiem tysięcy sześćset sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 lipca 2014 roku (tj. od dnia wniesienia powództwa) do dnia 31 grudnia 2015 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie, co do wyżej wymienionej kwoty z tytułu utraty wartości nieruchomości.

O odsetkach za opóźnienie od w/w kwot orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje w zwłoce z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie) od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. Zasada ta dotyczyć może także odszkodowań należnych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Choć konkretna wysokość odszkodowania istotnie ustalana jest, gdy strony uciekają się do procesu, w momencie orzekania (art. 363 § 2 k.c.), to powstanie szkody w majątku powoda wiązać należy z datą 25 czerwca 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...). Powódka żądała zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu tj. 9 lipca 2014 r. Od tego momentu strona pozwana wiedziała już, że powód wystąpił z żądaniem i w jakiej kwocie.

Odsetki za czas opóźnienia zasądzone na podstawie art. 481 k.c., jeżeli ich stopa nie była oznaczona (§2) , mają wysokość ustawową. Od dnia 1 stycznia 2016 roku ustawodawca zróżnicował stopę odsetek ustawowych za opóźnienie i odsetek ustawowych kapitałowych. Niezależnie jednak od tej zmiany, odsetki, o których mowa w art. 481 k.c., były i są odsetkami za czas opóźnienia o stopie zmiennej określonej przez ustawodawcę. Dlatego też wystarczające jest wskazanie, że odsetki zasądzone wyrokiem na rzecz strony powodowej od pozwanej to odsetki za opóźnienie, których wysokość za poszczególne okresy wynika wprost z przepisów tak w okresie przed jak i po 1 stycznia 2016 roku.

Z uwagi na nieudowodnienie całości roszczenia sąd oddalił w pozostałym zakresie powództwo w punkcie II.

W pkt III wyroku sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. powierzył szczegółowe wyliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu, wskazując, że powódka wygrała sprawę w 57%

sędzia Łukasz Klimowicz

ZARZĄDZENIE

(...)

sędzia Łukasz Klimowicz