

WYROK CZĘŚCIOWY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: **SSO Agnieszka Wieczorek**

Protokolant: st.prot. sąd. Agnieszka Krzyżaniak

po rozpoznaniu w dniu 04 marca 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **D. C.**

przeciwko (...) **Sp. z o. o. z siedzibą**

w P.

o zapłatę

zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 86.496,00 zł (słownie: osiemdziesiąt sześć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt sześć złotych 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12.06.2013 r. do dnia zapłaty.

/-/A. Wieczorek

UZASADNIENIE

Powódka D. C. w pozwie z dnia 31 maja 2013 r., złożonym dnia 12 czerwca 2013 r., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- kwoty 100.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 30.000,00 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością przeniesienia poniesienia nakładów akustycznych w mieszkaniu powódki i kwoty 70.000,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki,
- zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że w jej ocenie nieruchomość położona w P., stanowiąca przedmiot jej własności, w wyniku rozbudowy lotniska narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka wskazała, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu działalności lotniska, samej jego bliskości względem nieruchomości powódki oraz hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazała również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliguje ją do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości oraz wykonanie rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. Za podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a z ostrożności procesowej także art. 435 k.c. w zw. z art. 322-328 powołanej ustawy (k. 1-13).

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 lipca 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował legitymację czynną powódki wskazując, że nie wykazała, aby na należącej do niej nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny. Jednocześnie pozwany zakwestionował opieranie się przez powódkę na orzecznictwie sądów powszechnych dotyczące zmniejszenia wartości nieruchomości z powodu bliskości lotniska wojskowego, wskazując, że lotnisko cywilne jakim jest (...) nie generuje hałasu o takim natężeniu jak lotnisko wojskowe. Zatem zdaniem pozwanego nie można w sposób automatyczny przenosić uzasadnień wydanych w danych sprawach rozstrzygnięć sądów powszechnych na inne stany faktyczne, w szczególności różniące się zarówno poziomem immisji, jak i wprowadzonymi ograniczeniami. Pozwany podniósł również, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powódki, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Pozwany podkreśla także, że na powódkę nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jej prawa własności. Odnosząc się do natężenia 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. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia skutków jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Pozwany zakwestionował również wniosek powódki w przedmiocie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność spadku wartości nieruchomości powódki, albowiem jest on zadaniem pozwanego całkowicie zbędny (k. 61-84).

W piśmie z dnia 26 sierpnia 2013 r. powódka podtrzymała w całości dotychczasowe stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutów pozwanego, zaprzeczyła wszelkim twierdzeniom i zarzutom strony pozwanej. Powódka zwróciła również uwagę, że w przypadku nieruchomości będącej własnością powódki brak jest obowiązku ujawnienia budynku mieszkalnego w księdze wieczystej dla niej prowadzonej. Powódka zgłosiła również dalsze wnioski dowodowe, wskazując dodatkowe tezy do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz biegłego z dziedziny budownictwa oraz wnosząc o przeprowadzenie dowodów z przedłożonych do pisma dokumentów. Powódka podniosła ponadto, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania ze względu na degradację klimatu akustycznego sankcjonuje występowanie w granicach tego obszaru przekroczeń powszechnie obowiązujących standardów i zobowiązuje zarządzającego obiektem do prowadzenia działalności w taki sposób, aby przekroczenia te nie wykraczały poza obszar ograniczonego użytkowania. Powódka powołała również orzecznictwo sądów powszechnych, które w jej ocenie potwierdzają zasadność wniesionego przez nią powództwa (k. 140-166).

W piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 16.496,00 zł i wniosła o zasądzenie z tytułu ubytku wartości nieruchomości kwotę 86.496,00 zł. Jednocześnie powódka wniosła o wydanie wyroku częściowego odnośnie ubytku wartości nieruchomości. Co do odsetek ustawowych powódka podtrzymała żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty (k. 493-494).

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 zarządzeniem lotniskiem w Ł..

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

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

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

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

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r uruchomiono połączenia do B. i M., W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B. – G., B., D., E. M., L. G., E., P. – B., R. – C. i K..

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 pracy przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam 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. 85-93

- informacja dotycząca wdrożenia decyzja środowiskowej – k. 106-111

- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki – k. 112-121

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)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 wyznaczała zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów,

lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzących od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie sfery: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca odpowiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagających 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 izolacji 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

Powódka D. C. jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowaną dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

dowód:

- wydruk z elektronicznej księgi wieczystej – k. 16-25,
- decyzja Starosty P. z dnia 8 lipca 2008 r. – k. 43-44,
- wypis z rejestru gruntów – k. 172
- opinia biegłego K. R.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, nadto dowód:

- opinia biegłego sądowego K. R.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej.

Dla powyższego terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość, obowiązuje Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – Osiedle (...) – część A. Nieruchomość będącą własnością powódki oznaczona na wskazanym planie symbolem 6MN, co oznacza teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością organizowania nieuciążliwych miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

dowód:

- opinia biegłego sądowego K. R.

Wartość nieruchomości powódki, stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów stanowiąca działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 86.500,00 zł

dowód:

- opinia biegłego sądowego K. R.

- pismo uzupełniające opinię biegłego sądowego – k. 491

Pismem z dnia 12 marca 2013 r. powódka zgłosiła pozwanemu swoje roszczenia oraz wezwała pozwanego do powołania biegłego celem oceny doznanych szkód.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powódkę, iż wyraża wolę zawarcia ugody jedynie w ramach uczestnictwa powódki w procedurze koncyliacyjnej.

dowód:

- pismo powoda z dnia 21 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru przez pozwanego – k. 26

- pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. – k. 27

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę przedstawionym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem 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 oświadczenia zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych, opinię biegłego sądowego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii wykonanych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego K. R. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...), uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 3 grudnia 2014 r. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 3 grudnia 2014 r. do zastrzeżeń i zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z 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). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu, opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Również próby wykazania przez pełnomocnika powódki, iż wpływ na szacunek spadku wartości nieruchomości ma to, że nieruchomość należąca do powódki jest typem zabudowy bliźniaczej również została przez biegłego zakwestionowana oraz w odpowiedni sposób wyjaśniona stronie powodowej, z jakiego względu czynnik ten w sposób istotny nie wpłynął na poczynione przez biegłego sądowego ustalenia.

O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może również skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego, niż tylko matematyczne, spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego K. R.. Zwłaszcza, gdy należy mieć dodatkowo na uwadze, iż biegły sądowy wydając opinię dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Nie były zasadne także twierdzenia stron, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Wskazać należy, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwalny na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame

wyniki płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejście 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 nieruchomości.

Zdaniem Sądu o rzetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. 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 w sporządzonej opinii spełnił ten warunek (do porównania przyjął 66 transakcji), a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wyjaśnił również w sposób przekonujący dlaczego wyniku dokonanej wyceny nie zniekształca okoliczność, że część przyjętych do porównania nieruchomości znajduje się w III strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – K.. W szczególności biegły wyjaśnił, że nieruchomości te znajdują się na takim terenie tego obszaru, na którym nie odnotowano jakichkolwiek trudności ze sprzedażą, a w konsekwencji wpływu tego obszaru na wartość nieruchomości. Twierdzenie te biegły sądowy oparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły służyć do porównania.

Biegły sądowy wyjaśnił również szczegółowo i przekonująco z jakich przyczyn fakt przyjęcia do wyliczeń transakcji z okresu dalszego niż dwa lata od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii.

Szczególnego podkreślenia wymaga, że w trakcie przesłuchania biegły sądowy wyjaśnił, iż wszystkie nieruchomości przyjęte przez niego do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala – w ocenie Sądu – na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Mając powyższe na uwadze, nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałoby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można stwierdzić, że porównać należałoby jeszcze większą ilość nieruchomości, Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszały obowiązujące przepisy prawa. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu argumenty pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania.

Nie mogły skutecznie również podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości, wyliczenia przedstawione przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne, Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadek wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w liku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie Sądu opinia biegłego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, że 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.

Na rozprawie w dniu 4 marca 2015 r. Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodów wskazanych w pismach procesowych z dnia 2 grudnia 2014 r., 12 grudnia 2014 r. oraz 18 lutego 2015 r. albowiem uznał, że zmierza on do przewlekania postępowania, a ponadto wnioski po części są nieprzydatne w sprawie, o czym była mowa powyżej jeśli chodzi o dowód z opinii prywatnych

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd uznał natomiast zeznania świadków T. J. i M. D., albowiem okoliczności przez te osoby przedstawione nie miały wpływu na okoliczności szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł..

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie sądu dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystracającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Sąd Okręgowy zauważył, 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. W ramach wytoczonego powództwa powódka zgłosiła dwa żądania – odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki na tej nieruchomości. Następnie w piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. powódka wniosła o wydanie wyroku częściowego odnośnie ubytku wartości nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowania dowodowe w zakresie tego żądania, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia postępowania co do żądania dotyczącego odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 86.496,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...). Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości korzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego mimo, że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia. Co więcej, Sąd wydając wyrok częściowy we wskazanym zakresie uczynił zadość żądaniu powódki wyrażonemu w piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r.

Dalej Sąd zauważa, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości i ostatecznie nie była przez pozwanego kwestionowana. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 t.j.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powódka jest właścicielem objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) (dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...)) a w konsekwencji była ona uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynika 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. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej istotnej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W pozwie pełnomocnik powódki wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c. (jak podał – wyłącznie z ostrożności procesowej). Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład uprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie wskazać należy, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym – jak wskazuje się w orzecznictwie – ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będącej następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (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 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechanie immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozwiązania, Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazano – jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) – to właściciel nieruchomości może się domagać odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na

właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie sfery – wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. – Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powódki stanowiąca działkę nr (...), została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązkanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Powódka dokonała tego po raz pierwszy w piśmie z dnia 31 marca 2013 r. (k. 26), a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Jak już wcześniej wskazano powódka domagała się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 70.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu. Następnie w piśmie z dnia 3 grudnia 2014 r. powódka dokonała rozszerzenia żądania pozwu o kwotę 16.946,00 zł, w związku z czym wnosiła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 86.936,00 zł. Co do odsetek ustawowych powódka potwierdziła wcześniejsze żądanie pozwu i wniosła o zasądzenie odsetek ustawowych od wskazanej kwoty od dnia wniesienia pozwu tj. 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódki konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powódki strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powódka również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość powódki objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w razie braku rozporządzenia – 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).

Na skutek wprowadzenia w życie powołanej wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powódki stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

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

W związku z uznaniem, że w przypadku nieruchomości powódki doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej ze względu na utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się do dla powódki z powstaniem szkody. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada z dnia 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę deferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada aktualny stan majątkowy poszkodowanego tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenie sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzaniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu oszacowania nieruchomości, K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł., spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) wynosi 86.500,00 zł (k. 395-404, 491).

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 powódki związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustawionego 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 miały potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem nieruchomości wartości rynkowej nieruchomości powódki. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony jest fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, że powódka wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego

użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na powódki kwota 86.496,00 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostała przy tym okoliczność, że powódka nabyła i zbudowała nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiła samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś zastąpiło już po nabyciu i zbudowaniu nieruchomości przez powódkę. Z tych względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostała okoliczność, że na lotnisku P. – Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu – do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania – obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powódki 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. Jednakże, zadania w tym zakresie powinny być realizowane z poszanowaniem przysługującego danym podmiotom prawa własności. Nadto wskazać należy, iż powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Natomiast podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., powinien uprzednio dokonać stosowanej analizy wynikającej z faktu ewentualnego powstania konsekwencji (w tym również finansowych), aby przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie zobowiązania, które nie będzie miało nigdy pokrycia.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia należało uznać rozważania w zakresie podejmowanych przez pozwanego działań w celu ograniczenia immisji hałasu oraz uciążliwości funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, aby możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

W kontekście opinii biegłego sądowego uznać za nieuzasadniony należy zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to wzrost ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej, to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenia o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W pozwie z dnia 31 maja 2013 r. powódka wniosła o zasądzenie wskazanych kwot wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 12 czerwca 2013 r. Żądanie co do zasądzenia odsetek ustawowych od tej daty powódka podtrzymała również w piśmie z dnia

3 grudnia 2014 r. rozszerzającym żądanie zasądzenia odszkodowania za ubytek w wartości nieruchomości do kwoty 86.496,00 zł.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, w wyroku częściowym, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 86.496,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu przez powódkę tj. od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty.

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 Wiczorek