

Sygnatura akt XII C 2225/14

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: 1/ P. P. /PESEL: (...)/, 2/ M. P. /PESEL: (...)/

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. /KRS: (...)

o zapłatę

I. Tytułem odszkodowania za utratę części wartości nieruchomości położonej w P., a zapisanej w księdze wieczystej (...) zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 66.275 zł /sześćdziesiąt sześć tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć złotych/ z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty tej kwoty.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

/-/ E. H.

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym w dniu 30 stycznia 2014 r. powodowie P. P. i M. P. wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł, w tym 47.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej własność powodów, oraz kwoty 53.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym. Wnieśli także o ustalenie, że pozwany ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody, jakie strona powodowa poniesie w przyszłości, a które będą skutkiem objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Nadto, domagali się zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. /k. 1/

Uzasadniając żądanie pozwu wskazali, że wobec rozbudowy lotniska, a przez to przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu wywołanego startami, lotami, lądowaniem samolotów oraz hałasem z innych źródeł emitowanych przez lotnisko została wydana uchwała Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a będąca własnością powodów nieruchomość została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania, a tym samym poddana ograniczeniom w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Dalej podniesiono, iż w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko wprost wskazane zostało, że w stanie aktualnym tereny zabudowy mieszkaniowej narażone są na przekroczenie dopuszczalnej wartości poziomu dźwięku hałasu maksymalnie o około 10 dB od strony P., ponadto w 2034 r. poziom hałasu w porze dziennej będzie o około 3 dB wyższy. Zdaniem powodów, funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości, występujący hałas obniża komfort życia, również położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania skutkuje spadkiem jej handlowej atrakcyjności, a tym samym zmniejszeniem wartości rynkowej. Jako podstawę prawną zgłoszonych roszczeń strona powodowa wskazała art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z art. 140 i art. 144 k.c. /k. 2 – 9/

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 marca 2014 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. /k. 122/

W uzasadnieniu pozwany zarzucił brak legitymacji procesowej strony powodowej, wskazując, że z załączonej księgi wieczystej nie wynika, aby działka nr (...) była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie wykazała szkody, jak i związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Objęcie obszarem chronionym zabudowy mieszkaniowej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. To stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Pozwany podniósł, że wskazane w Uchwale dopuszczalne poziomy hałasu zostały ustalone przy użyciu wskaźników, które określają równoważne poziomy dźwięku dla pory dnia i pory nocy w odniesieniu dla jednej doby. Ponadto, Uchwała w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej w strefie wewnętrznej posługuje się takimi samymi wartościami poziomu hałasu jak poprzednio obowiązujące przepisy. Strona powodowa może zatem, jak przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, a także swobodnie nią rozporządzać, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. Pozwany zwrócił uwagę, że obszar ograniczonego użytkowania utworzono w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Zatem, nie jest tak, że strona powodowa codziennie narażona jest na hałas na poziomie górnej dopuszczalnej granicy. Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie emitowanego hałasu, m.in. ograniczył liczbę operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań, wyłączył z eksploatacji głośnie i przestarzałe samoloty pocztowe, wprowadził procedurę koordynacji lotów. Pozwany podniósł, że strona powodowa nabywając nieruchomość miała świadomość sąsiedztwa lotniska, które stale się rozbudowuje. Zauważył, przy tym, iż w ostatnim czasie ilość lotów obsługiwanych przez lotnisko maleje. Nadto, zakwestionował roszczenia powodów z tytułu zwrotu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego, wskazując, że przesłanką zapłaty odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, czy przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomość stanowiąca własność powodów spełniała wymagania techniczne w zakresie ochrony przed hałasem przewidziane przepisami oraz że pozwany nie powinien ponosić odpowiedzialności za doprowadzenie nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie ówczesnie obowiązujących przepisów. Odnośnie żądania ustalenia odpowiedzialności na przyszłość pozwany wskazał, że art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska reguluje odpowiedzialność odszkodowawczą związaną z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wysokość szkody, o której mowa w art. 129 w zw. z art. 136 ust. 3 ww. ustawy jest wiadoma już w dniu wejścia w życie aktu prawnego tworzącego obszar ograniczonego użytkowania lub w krótkim okresie po jego wejściu w życie. Tym samym, brak jest podstaw do ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość skoro wysokość ewentualnej szkody może być w pełni oszacowana w ramach niniejszego postępowania. /k. 123 – 160/

W piśmie procesowym z dnia 10 grudnia 2015 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo w zakresie utraty wartości nieruchomości do kwoty 66.275 zł. /k. 465/ Na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 r. pełnomocnik powodów podtrzymała żądanie zasądzenia kwoty 66.275 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia pierwszego wezwania pozwanego o zapłatę dochodzonej kwoty, a także wniosła o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości potrójnej stawki minimalnej ze względu na duży nakład pracy. /k. 474/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie P. P. i M. P. są właścicielami, na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...), o powierzchni 0,0690 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o dwóch kondygnacjach, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 163, 60 m². Nieruchomość

położona jest na obszarze objętym, według stanu na dzień 28 lutego 2012 r., miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym teren w P. przy ul. (...), działka nr (...) oznaczony jest symbolem 1MN, co oznacza teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Powodowie nabyli prawo własności nieruchomości zabudowanej w P. przy ul. (...) w dniu 18 kwietnia 2000 r. na mocy umowy darowizny, a rozbudowa budynku mieszkalnego miała miejsce w 2001 r.

Dowód: wydruk księgi wieczystej KW n r (...) /k. 13-25/, mapa ewidencyjna gruntów i budynków miejscowości P. w gminie T. /k. 40, k. 42/, zaświadczenie Urzędu Gminy T. z dn. 24 stycznia 2014 r. /k. 43/, opinia biegłego sądowego R. D. /k. 243 – 274/

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., która weszła w życie dnia 28 lutego 2012 r. Obszar ograniczonego użytkowania podzielono na dwie strefy - tzw. strefę wewnętrzną i strefę zewnętrzną. W obrębie strefy wewnętrznej określono następujące sposoby korzystania z terenów (§ 8 ust. 2 uchwały):

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

Ponadto, mocą uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach i pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2). W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Okoliczności niesporne, jak nadto dowód w postaci kserokopii uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. /k. 26 - 29/, kserokopii decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. znak: (...) / k. 30 – 39/, wyciąg z raportu oddziaływania na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” / k. 44 – 48/

Pismem z dnia 9 grudnia 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 120.000 zł z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, a tym samym w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P.. Pozwany zaproponował procedurę concyliacyjną, która przewiduje wyłącznie modernizację akustyczną nieruchomości i nie obejmuje roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości, gdyż pozwany stanął na stanowisku, że taka nie nastąpiła. Powodowie nie przystąpili do concyliacji.

Dowód: pismo z dnia 9 grudnia 2013 r. w przedmiocie zgłoszenia roszczenia /k. 112/, regulacje dotyczące procedury concyliacyjnej /k. 106-111/, zeznania świadka G. B. /k. 206-208/

Wartość nieruchomości powodów według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie przedmiotowej uchwały/ i cen z daty sporządzania wyceny /20 marca 2015 r./ w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. uległa zmniejszeniu o kwotę 66.275 zł.

Dowód: opinia biegłego R. D. / k. 243 – 274 w zw. z k. 468-473/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłego sądowego R. D. oraz zeznań świadków. Prawdziwość i moc dowodowa zgromadzonych w sprawie dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii, jednakże strony nie kwestionowały wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Okoliczność ubytku wartości nieruchomości powodów na skutek utworzenia mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. w kwocie 66.275 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 27 marca 2015 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. /k. 243-274 w zw. z k. 468-473/

Pozwany w piśmie z dnia 15 maja 2015 r. zakwestionował opinię biegłego wskazując, że niektóre z nieruchomości analizowanych przez biegłego – zestawione w załączniku nr 3 - położone są jednocześnie w III strefie ograniczonego użytkowania ustanowionej dla lotniska P. – K. przez co uzyskane wyniki mylnie wskazują, że jedynie obszar ograniczonego użytkowania lotniska Ł. ma wpływ na ewentualne obniżenie cen transakcyjnych. Pozwany zarzucił biegłemu, że nie uzasadnił zmiany cen w czasie na poziomie -0,4% (pkt 9.3) oraz -0,6% (pkt 8.4) w okresie od 28 lutego 2012 r. do chwili sporządzenia opinii (tj. 27 marca 2015 r.) i nie był konsekwentny, jeżeli chodzi o cechy rynkowe nieruchomości przy określaniu wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł. oraz określaniu wartości nieruchomości przed zaistnieniem szkody według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen na dzień sporządzenia opinii. Zdaniem pozwanego, biegły nie wyjaśnił także w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną (strona 17 opinii). Nadto wątpliwości pozwanego budziło przyjęcie przez biegłego, że skoro spadki wartości występują w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska K., to występują one również w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu, że wątpliwa jest poprawność próbki statystycznej, bowiem nieruchomości wzięte do porównania nie są obciążone negatywnym oddziaływaniem lotniska. /k. 306-311/

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego odnośnie opinii biegłego. Na rozprawie z dnia 10 grudnia 2015 r. biegły R. D. podtrzymał opinię z dnia 27 marca 2015 r. i wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanego. W pierwszej kolejności wskazał, że fakt położenia nieruchomości w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. nie wpływa na wartość tych nieruchomości, bowiem przede wszystkim nie wytoczono żadnego powództwa przez właścicieli nieruchomości z badanego obszaru przeciwko lotnisku K., w biurach obrotu nieruchomościami żaden z kontrahentów nie pytał, czy kupowana nieruchomość położona jest w strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska w K., a nadto Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z dnia 6 października 2010 r. w sprawie II OSK(...) orzekł, iż akt prawny ustanawiający strefę ograniczonego użytkowania dla lotniska K. utracił moc prawną z dniem 15 listopada 2008 r. Wobec tego, w ocenie biegłego nieistotne jest położenie nieruchomości w dawnej strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska K.. Odnośnie zastosowanej metody porównawczej biegły podał, że wyliczył średniomiesięczny spadek cen dla współczynnika SW o – 0,6 miesięcznie, dla wartości bazowej W1 trend czasowy wynosi – 0,4. Metoda ta polega na tym, że dobiera się transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, ale różniące się wyłącznie datą transakcji, co pozwala określić trend czasowy. W punktach 8.4 i 9.3. są dwie różne próbki badawcze o różnym charakterze, z tego powodu w zróżnicowany sposób wyróżnione zostały cechy nieruchomości. Biegły podał, że transakcje porównawcze pozyskał z Wydziału Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w P., wykorzystał do opracowania opinii wszystkie dostępne tam dane, co pozwoliło uzyskać wysoki stopień szczegółowości. Jeżeli chodzi

o znaczne oddalenie niektórych nieruchomości od pasa startowego, to nie ma to znaczenia, bowiem hałas wytwarzany jest płaszczyznowo a nie punktowo, bowiem gdyby hałas emitowany był z jednego punktu strefa miałaby kształt koła. Biegły podał, że nie stosował współczynników adekwatnych dla lotniska K., a także stwierdził, iż dr S., który wykonuje opinie dla pozwanego jest statystykiem i jego propozycje prowadzą do nadmiernej i zbędnej szczegółowości. /k. 468-473, a także nagranie na płycie CD/.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Tym samym uznał opinię biegłego R. D. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy. Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego rynkiem, świadomości jego uczestników i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł. a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z dnia 10 grudnia 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości /k. 476/.

Sąd dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom B. G. /k. 202 - 206/, G. B. /k. 206 - 208/, gdyż korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń i nie kolidowały z powziętą przez Sąd z urzędu wiedzą z innych spraw podobnego rodzaju.

Sąd zważył co następuje:

W myśl przepisu 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. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku z art. 136 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 – j.t., dalej jako „u.p.o.ś.”) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Jest niesporne, że na podstawie tej uchwały należąca do powodów nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z żądań pozwu było zasądzenie od pozwanego odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 66.275 zł. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie tego roszczenia, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego. Należało podzielić argumentację strony powodowej o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości będącej ich własnością w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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. W myśl art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. 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. Tworząca obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był dokument urzędowy w postaci mapy ewidencyjnej gruntów i budynków /k. 42/, z której wynika, że na działce nr (...) usytuowany jest budynek. Nadto, w opinii biegłego R. D. wprost wskazano, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez stronę powodową 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Powództwo zostało wytoczone w dniu 30 stycznia 2014 r., a zatem z zachowaniem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. 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 przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

W kwestii szkody objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w tym przepisie odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie uchwały, właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego

użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia strony powodowej o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby, w tej sytuacji, zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku aktu prawa miejscowego - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Lex nr 1133347).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska zatytułowanym: „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. 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. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 27 marca 2015 r., uzupełnionej na rozprawie w dniu 10 grudnia 2015 r., jak i zasad doświadczenia życiowego wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości (2000 r.) powodowie nie mogli przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru

ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na rozbudowę lotniska, a przez to dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które to prawa są związane immanentnie z własnością nieruchomości. Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia emisji hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P..

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest skutkiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie skutkiem ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości, polegającymi min. na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu.

Hałas emitowany przez pozwanego ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że strona powodowa wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów korzystaniu z nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą w postaci zmniejszenia wartości należącej do powodów nieruchomości w wysokości 66.275 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je powyższej kwoty od dnia 24 kwietnia 2015 r.

Powodowie nie złożyli ani opinii przez siebie zleconej, ani innego dokumentu uprawniającego wysokość ich roszczeń.

Do chwili zapoznania się z wnioskami płynącymi z opinii biegłego pozwany nie miał realnej możliwości weryfikacji wysokości kwoty stanowiącej zmniejszenie wartości nieruchomości. Skoro odpis opinii biegłego pozwany odebrał 24 kwietnia 2015 r.

/k. 281- dowód doręczenia /, Sąd przyjął, że z tą datą powinien liczyć się z obowiązkiem spełnienia świadczenia na rzecz powodów.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

W wyroku częściowym nie umieszcza się postanowienia o kosztach procesu /takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 14 marca 1962 r., sygn. akt 3 CR 582/61/. Wyrok częściowy nie kończy całości sporu w sprawie, lecz jedynie rozstrzyga co do jego określonej części, stąd też brak w jego treści postanowienia o kosztach. O całości kosztów, w tym kosztów żądań objętych wyrokiem częściowym, sąd będzie rozstrzygać dopiero w tzw. wyroku końcowym, ogólnie oceniając wynik sprawy.

/-/ E. H.