

Sygn. akt: XII C 1416/17

częściowy

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Pijańska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Kinga Cieślik

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa **J. K. (1)**

przeciwko (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

Tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 46 684 (czterdzieści sześć tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery) złote wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

SSO Ewa Pijańska

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 30 kwietnia 2014 r. do Sądu Rejonowego Poznań –Grunwald i Jeżyce w Poznaniu powód J. K. (1), działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego (...).

z o.o. z siedzibą w P. kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w P. przy ul. (...). Nadto powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego kwoty 10.000 zł wraz

z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem niezbędnego nakładu finansowego potrzebnego do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym na nieruchomości powoda. W dalszej kolejności powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. (k. 2-8 akt).

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu stwierdził swoją niewłaściwość funkcjonalną i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu Poznań- Stare Miasto w Poznaniu jako właściwemu miejscowo i funkcjonalnie. (k. 32-37 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2014 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. (k. 48-64 akt).

Pismem z dnia 12 lipca 2017 r. powód zmienił żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 46.684 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem

odszkodowania za spadek wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w P. przy ul. (...). Nadto powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego kwoty 46.373,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem niezbędnego nakładu finansowego potrzebnego do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym na nieruchomości powoda. W dalszej kolejności powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł (k. 647-649 akt).

Postanowieniem z dnia 25 lipca 2017 r. Sąd Rejonowy Poznań–Stare Miasto w Poznaniu stwierdził swoją niewłaściwość rzeczową i przekazał sprawę Sadowi Okręgowemu w Poznaniu Wydziałowi IX Gospodarczemu. (k. 652 akt).

Zarządzeniem z dnia 17 sierpnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy przekazał sprawę do Wydziału XII Cywilnego tegoż Sądu. (k. 671-673 akt).

Na rozprawie z dnia 18 października 2017 r. Przewodnicząca poinformowała strony, że Sąd zamierza wydać wyrok częściowy w zakresie dotyczącym roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości. Strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. (k. 705 akt)

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...) o powierzchni 0,0619 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Na opisanej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, podpiwniczony. Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej, wybudowany w okresie międzywojennym, a w 2000 r. przeprowadzono generalny remont. Budynek wykonany w dobrym standardzie z materiałów. Stan techniczny określa się jako dobry. Standard wykończenia dobry.

Powierzchni użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 196,71 m².

Nieruchomość zabudowana jest także budynkiem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym w powierzchni 60 m².

Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dalej tereny lotniska Ł. - ok. 100 m w linii prostej.

Nieruchomość należąca do powoda położona jest na obszarze, dla którego w dniu 28 lutego 2012 r. obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (...) w P. zatwierdzony uchwałą nr VIII/62/VI/2011 Rady Miasta P. z dnia 22 marca 2011 r., zgodnie z którym przedmiotowy teren oznaczony jest jako 11MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

Okoliczności niesporne, jak również dowody: odpis księgi wieczystej KW nr (...) (k. 16-25 akt), wypis z rejestru gruntów (k. 15 akt), dokumentacja techniczna budynku (k. 212-225 akt), opinia biegłego R. D. (k. 238-268 akt).

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 w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną

i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
 - a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
 - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie zewnętrznej (§ 8 pkt 1 uchwały):

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

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. (§ 9 ust.1 uchwały).

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość należąca do powoda znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Okoliczności niesporne, jak również dowody: zaświadczenie Marszałka Województwa z dnia 13 marca 2014 r. oraz kopia mapy (k. 26-30 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 65-72, 102-104, 157-173 akt), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 105-109 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 83-88 i 174-201 akt), procedura (...) (k. 73-75 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 77-82 akt), protokół kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 89 akt), opinia biegłego R. D. (k. 238-268 akt), zeznania powoda (k. 149 akt).

W dniu 24 lutego 2014 r. powód zgłosił pozwanemu roszczenie w wysokości 50.000 zł z tytułu niezbędnego nakładu finansowego potrzebnego dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości powoda oraz w wysokości 100.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz połączonej z nią działki położonej w P. przy ul. (...).

dowód: pismo z dnia 24 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 12-14 akt),

Wartość rynkowa nieruchomości powoda wynosi 933.684,82 zł.

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., będącej własnością powoda wynosi 46.684,24 zł.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii wynika z położenia nieruchomości w (...) ograniczonego (...) w P..

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska, wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziaływującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na fakt utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty przelatujące, startujące i lądujące z (...) w P..

dowód: opinia biegłego R. D. (k. 238-268 akt), wyjaśnienia biegłego (k. 455-458 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił żądanej przez powoda kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego R. D.. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powoda na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 46.684 zł. Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 14 sierpnia 2015 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. (k. 238-269 akt).

Pozwany w piśmie z dnia 24 września 2015 r. wniósł o złożenie przez Sąd wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzonej przez biegłego R. D. opinii. Pozwany zarzucił bowiem, że biegły przy określaniu spadku wartości nieruchomości powołał błędną metodologię. (k. 281-284 akt).

Pismem z dnia 23 września 2015 r. pozwany zakwestionował opinię biegłego określającą wartość rynkową nieruchomości oraz spadek wartości nieruchomości.

W szczególności pozwany wskazał, że część analizowanych przez biegłego nieruchomości położonych jest w zarówno w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K. jak i obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł. oraz że biegły nie wziął tego pod uwagę.

Pozwany podniósł brak w opinii aktualizacji bazy stanowiącej podstawę analizy dotyczącej spadku wartości nieruchomości, wskazując, że ostatnia transakcja pochodzi z dnia 16 lipca 2014 r. czyli sprzed roku przed datą sporządzenia opinii.

W dalszej kolejności pozwany podniósł, że biegły nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną.

Nadto pozwany wniósł o zobowiązanie biegłego do podania wyliczeń, którymi posłużył się, w oparciu o wzór podany na stronie 19 opinii, na podstawie których uzyskał konkretne wyniki w zakresie spadku wartości nieruchomości wskazane w tabeli nr 5.

Pozwany wskazał również, że w jego ocenie niemożliwa jest segmentacja nieruchomości według poszczególnych lokalizacji i obszaru ograniczonego użytkowania, jeśli biegły dysponował tak skromnym materiałem empirycznym (1 transakcja w strefie wewnętrznej na terenie Ł. i J.).

Pozwany zakwestionował także twierdzenie biegłego, że skoro spadki wartości nieruchomości miały miejsce w obrębie lotniska K., to będą miały także miejsce w odniesieniu do obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł..

Nadto wskazał, że lista transakcji stanowiąca załącznik nr 3 do opinii nie zawiera pełnej listy transakcji nieruchomościami przedmiotowego segmentu w obszarze ograniczonego użytkowania w okresie od 28 lutego 2012 r. do 16 lipca 2014 r. (koniec zakresu czasowego analizy biegłego).

W dalszej kolejności pozwany podniósł, że zawarte w tabeli na stronie 22 opinii zestawienie transakcji, które posłużyły ustaleniu wartości nieruchomości powoła, nie zawiera transakcji na nieruchomości obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska.

Pozwany zakwestionował także zastosowaną w opinii metodologię. W szczególności wskazał, że w opinii brak jest ustalenia rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości według aktualnego stanu i przeznaczenia oraz że sposób zastosowania metody analizy regresji jest błędny w zakresie dotyczącym możliwości wykorzystania do określania wartości rynkowej nieruchomości, bowiem biegły nie posłużył się bazą transakcji podobnych.

Pozwany zarzucił także, że w opinii biegłego nie uwzględniono elementu rekurencyjnego wpływu z równocześnie rekompensowaną stratą w zakresie wartości rynkowej nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Pozwany wskazał, że biegły przechodzi od razu do wyniku oszacowania modelu regresji wielorakiej, pomijając wszystkie istotne dla konstrukcji takiego modelu wyliczenia.

Wobec powyższych zarzutów pozwany wskazał, że kwestionuje opinię biegłego w zakresie poprawności zastosowanej przez biegłego metodologii. W konsekwencji pozwany podniósł, że opinia biegłego nie może być podstawą ustalenia wysokości spadku wartości nieruchomości strony powodowej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Pozwany na uzasadnienie zarzutów wobec opinii biegłego przedłożył opinię dr K. S., opinię Centrum (...) Sp. z oo., opinię dr B. H. oraz opinię prof. I. F. i dr J. K. (2). (k. 295-353 akt).

Na rozprawie z dnia 8 lutego 2016 r. (k. 455-458 akt) biegły R. D. podtrzymał opinię oraz wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanego.

W szczególności biegły wyjaśnił, że pominął fakt usytuowania niektórych nieruchomości na terenie III strefy obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K., bowiem nie zanotowano, aby właściciele nieruchomości położnych w tym obszarze formułowali roszczenia dotyczące spadku wartości ich nieruchomości. Nadto obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska K. przestał obowiązywać przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł..

Nadto biegły szczegółowo wyjaśnił jak pozyskał dane wyjściowe do opinii, wskazując, że program komputerowy z którego korzystał przy obliczeniach wyposażony jest w funkcję regresji wielorakiej, będącą integralną wewnętrzną funkcją programu komputerowego. Podał także, że równanie kwestionowane przez pozwanego zostało wygenerowane przez program komputerowy oraz wyjaśnił w jaki sposób uzyskał jednostkowe ceny teoretyczne opisane w tabeli nr 5 oraz procentowo wyrażoną wartość współczynnika SW. W dalszej kolejności biegły wyjaśnił, że przy zastosowaniu metody ekstrapolacji możliwa jest weryfikacja i potwierdzenie wyniku mimo posiadania zaledwie kilku transakcji porównawczych. Biegły wyjaśnił również, że fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska został uwzględniony poprzez dobór transakcji porównawczych tylko i wyłącznie z obszaru oddziaływania lotniska oraz że jako „inne źródła hałasu” udało się biegłemu zidentyfikować tylko i wyłącznie drogi o podwyższonym poziomie ruchu. R. D. wyjaśnił również, że konieczność badania cen transakcyjnych przed wprowadzeniem obszaru organicznego użytkowania jest konieczna jedynie w sytuacji innego tytułu odszkodowania niż obniżenie wartości nieruchomości. Wskazał również, że w opinii dr S. stwierdzono, że badanie jest pełne i nie wymaga weryfikacji istotności parametrów modelu.

W dalszej kolejności biegły wyjaśnił, że ukończył zbieranie transakcji do bazy w dniu 8 października 2014 r. i że w opinii zastosował 5% ubytek wartości nieruchomości, zaś z badań przeprowadzanych w oparciu o uaktualnioną bazę transakcji wynika, że ubytek ten wynosi 5,6%. Nadto biegły wskazał, że nawet w braku cen transakcyjnych np. z obszaru J., jest w stanie precyzyjnie ustalić poziom spadków cen w obszarze na którym nie ma danych, bowiem wynika to z cen teoretycznych określonych dla danego obszaru geodezyjnego. Nadto nawet bez porównania cen sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania możliwe jest precyzyjne określenie spadku wartości z wykorzystaniem modelu regresji wielorakiej, który to model pozwala na obliczenie tylko jednej zmiennej. Biegły nadmienił, że opinie dr F. oraz dr K. zostały wydane z naruszeniem zasad etyki zawodowej i sprawę tę skierowano do komisji odpowiedzialności zawodowej.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Podkreślić także w tym miejscu należy, że niedopuszczalna jest weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanego.

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego R. D. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). 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.

Nadto podkreślenia wymaga, że w dniu 14 września 2017 r. biegły R. D. potwierdził aktualność opinii z dnia 14 sierpnia 2015 r. (k. 684 akt).

Postanowieniem z dnia 8 lutego 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego

o skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej jako zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. (k. 458 akt). Należy bowiem zauważyć, że art. 157 ustawy

o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego, a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, że zgodnie z tezą dowodową dopuszczającą dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powoda było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego i operatem szacunkowym.

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2015 r. (k. 148 akt) Sąd oddalił także wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka M. D. i B. G.. Sąd mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione zaferowanymi przez pozwanego dowodami z dokumentów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią 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. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do niego nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

W ramach zgłoszonego powództwa powód domagał się odszkodowania za ubytek wartości jego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 46.648 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 46.373,93 zł. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powoda kwoty 46.648 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powoda o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 Prawa ochrony środowiska 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.

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 – art. 135 ust. 2 Prawa ochrony środowiska. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 Prawa ochrony środowiska). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska 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. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - 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 powoda w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powoda 2-letniego terminu do zgłoszenia roszczenia, określonego w art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska. Powód bowiem w dniu 24 lutego 2014 r. wezwał obowiązanego do zapłaty – według art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska. Zauważyć bowiem należy, że termin dwuletni do „wystąpienia z roszczeniem”, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 marca 2017 r. VI ACa 841/15).

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 Prawa ochrony środowiska 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 Prawa ochrony środowiska 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 Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b Prawa ochrony środowiska).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym 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 rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, 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, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie 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 Prawa ochrony środowiska jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. 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 pn. „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 powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska. 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. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok 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, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 Prawa ochrony środowiska 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 Prawa ochrony środowiska) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe 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 powoda zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego R. D. 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 wywołany 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 tzw. „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 powoda – w strefie zewnętrznej 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 powoda wyliczony przez biegłego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powód nie mógł także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). 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 poziomu 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 powoda ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 Prawa ochrony środowiska i art. 136 Prawa ochrony środowiska. 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 powoda. 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 powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska w zw. z art. 135 Prawa ochrony środowiska. 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 powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 46.684 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 46.684 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do niego nieruchomości.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a zatem od dnia wymagalności roszczenia zgłoszonego wezwaniem do zapłaty z dnia 24 lutego 2014 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Ewa Pijańska