

Sygnatura akt XVIII C 685/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Horbacz

Protokolant:p.o. stażysty Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 października 2015 r. w P.

sprawy z powództwa L. W. i Z. W.

przeciwko (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P.

o zapłatę kwoty 51.416 zł

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 51.416 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta szesnaście złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2014 roku do dnia zapłaty.
2. Oddala powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 51.416 zł od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia 19 marca 2014 roku.

/-/ M. Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 685/15

## UZASADNIENIE

Powodowie L. W. i Z. W. pozwem z dnia 26 lutego 2014r., wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. solidarnie kwoty 89.072,22zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.200zł.

Powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Strona powodowa podniosła, że nieruchomość położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.

W odpowiedzi na pozew z dnia 03 kwietnia 2014r., pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów postępowania. Pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Pozwany podniósł, że wdrożył szereg działań mających na celu ograniczenie poziomu hałasu, a także, że strona powodowa, nabywając swą nieruchomość w 2006r., musiała mieć świadomość istnienia Portu i jego rozbudowy. Pozwany podał, że przesłanką zapłaty odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, poza tym może okazać się, iż przeprowadzenie prac modernizacyjnych nie będzie konieczne z uwagi na zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne zapewniające komfort akustyczny. Pozwany dodał również, że ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, a jedynie określone w Polskich Normach pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, np. sypialnia.

W piśmie procesowym datowanym na dzień 31 sierpnia 2015r., strona pozwana wskazała na uchybienie przez stronę powodową terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 POŚ.

Na rozprawie w dniu 23 października 2015r. pełnomocnik powodów sprecyzował stanowisko w sprawie i wniósł o wydanie wyroku częściowego w zakresie spadku wartości rynkowej nieruchomości powodów – kwoty 51.416zł, a w pozostałym zakresie domagał się jak w pozwie, tytułem nakładów.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie Schengen. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

Okoliczności niesporne, kopia decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.69-72); kopia procedur (...) (k.73-74); kopia informacji dot. wdrożenia decyzji środowiskowej (k.75-77); Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) nań - (...) Spółka z o.o. im. H. W. –wyciąg (k. 78-80); wyciąg z protokołu z kontroli WOIS w P. (k.81); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k.81v.-87); decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika Ogólnego (...)SO (...)L.dz. 95/13

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła 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, pochodzącego 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. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia 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 obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy 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 wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Jednocześnie w uchwale 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. Wyjaśniono 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.

Powodowie Z. i L. małż. W. są właścicielami w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0888ha. Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli w dniu 07 grudnia 2006r.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr XVIII/302/12 nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Okoliczności niesporne, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) (k.3-5)

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości gruntowej zabudowanej należącej do powodów według stanu na dzień 28 lutego 2012r., wynosi 593.037zł.

Na dzień 28 lutego 2012r. przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 144,45m<sup>2</sup> pobudowanym w roku 1933 i przebudowanym oraz zmodernizowanym na przełomie 2007/2008r. Jest to budynek parterowy z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem wielospadowym krytym dachówką. Budynek wyposażony jest sieć wodną, energetyczną i gazową, w zasięgu sieć kanalizacyjna. Na parterze jest salon, jadalnia, kuchnia, wc, pomieszczeni gospodarcze, korytarz i wiatrołap, a na poddaszu są 4 pokoje, łazienka i korytarz. Stan techniczny budynku jest dobry. Teren jest ogrodzony. Nieruchomość ta posiada drogę dojazdową utwardzoną asfaltem z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Kształt działki jest w miarę regularny, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości powodów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dla powyższego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jej przeznaczenie zostało zdeterminowane.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości nieruchomości (k.192-221), operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. określający wartość rynkową nieruchomości (k.157-191 ); zeznania biegłego (e-protokół k.365).

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 51.416zł w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dniem 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu działek zgodnie z ich 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 = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości nieruchomości (k.192-221), operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. określający wartość rynkową nieruchomości (k.157-191 ); zeznania biegłego (e-protokół

k.365); decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika Ogólnego (...)SO (...)L.dz. 95/13

Powyższy stan faktyczny - bezsporny co do okoliczności położenia nieruchomości powodów w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku z bliskością lotniska cywilnego P.-Ł., a także hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty – Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. z dnia 10 lipca 2015r., i zeznań biegłego J. W.. W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metoda badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powoda. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania.

Na rozprawie w dniu 23 października 2015r., po zapoznaniu się z zarzutami pełnomocnika pozwanego, biegły J. W. w pełni podtrzymał sporządzoną przez siebie opinię. Biegły podał, iż w jego ocenie nie ma obecnie potrzeby zmiany bazy transakcji, na której opiera swe badania, a to z uwagi na to, że baza ta pochodzi z połowy 2013r., zaś biegły opiera się także na aktualnie przeprowadzanych analizach, np. poprzez sporządzanie tabel porównawczych. Biegły wskazał, że prócz hałasu, znaczenie dla spadku wartości nieruchomości ma także świadomość istnienia lotniska w niedalekiej od niej odległości, o czym świadczy, np. spadek cen nieruchomości znajdujących się poza OOU, jednak w jego pobliżu. Spadek cen nieruchomości w obrębie lotniska nie był zjawiskiem jednorazowym, okresowo poziomy cen mogą się wahać, jednakże średnia będzie się utrzymywać na jednym poziomie. Biegły wyjaśnił również przyczyny, dla których odrzucił część z transakcji wcześniej wykorzystywanych do określenia spadku wartości rynkowej nieruchomości, podając, że naturalnym zjawiskiem jest pojawianie się niekiedy nieprawdziwych wartości w aktach notarialnych, których wykrycie powodować musi eliminację danej transakcji z bazy jako niemiarodajnej, podobnie wyeliminować należy nieruchomości ze skrajnie niewielkimi zabudowaniami, nawet przy zbliżonej wielkości działki. Odnosząc się do zarzutu zbyt małej ilości transakcji z OOU, biegły wskazał, iż ilość transakcji jest ograniczona właśnie z uwagi na występowanie hałasu lotniczego i niewielkie zainteresowanie tak usytuowanymi nieruchomościami. Biegły wskazał, że przyjęty przez niego wskaźnik błędu standardowego, niewiele przekracza zalecany parametr, jednakże z ostrożności, dokonał także wtórnej oceny poprzez porównanie z innymi wynikami badań. Odpowiadając na pytanie

pełnomocnika pozwanego, biegły podniósł, iż przy tak niewielkiej liczbie transakcji konieczne było zastosowanie modelu parametrycznego.

Z uwagi na wyjaśnienia biegłego na rozprawie oraz sposób uzasadnienia przyjętych danych i wartości, jaki zaprezentował biegły w swej opinii, Sąd uwzględnił ją w całości, czyniąc podstawą rozstrzygnięcia w sprawie.

Sąd pominął opinie i operaty dotyczące wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości przedłożone do pozwu, albowiem miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków T. J. i G. B., albowiem okoliczności, na które świadkowie mieliby zeznawać nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił także wnioski pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego- jak w piśmie z dnia 07 sierpnia 2015r., jako nie zasadne, nie przydatne do rozstrzygnięcia sprawy i zmierzające do przedłużenia postępowania. Z tych samych względów oddalono wniosek o zmianę postanowienia dowodowego z dnia 09 czerwca 2014r. jak w piśmie z 20 kwietnia 2015r.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnej J. K. i I. F., albowiem opinia prywatna nie może stanowić dowodu na okoliczność wyjaśnienia wiadomości specjalnych.

Nadto Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o skierowanie opinii biegłego W. do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, albowiem zarzuty stawiane przez pełnomocnika pozwanego do opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić należy, że opinia sporządzona przez biegłego W. została sporządzona zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Z. Wyceny opracowanymi przez (...) Federację Stowarzyszenia (...), jest spójna i logiczna. Powyższy wniosek zdaniem Sądu zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.

### **Sąd 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; 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 niniejszej sprawie strona powodowa domagała się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012r. należąca do powodów nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powodów wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania

eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, 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 zaniechania 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 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł. a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że powodowie nabywając swą nieruchomość mieli świadomość funkcjonowania lotniska w jej pobliżu. Wskazać należy, że przed rozbudową lotniska, która miała miejsce po roku 2000, immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów/ ruchy lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym 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).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Odnosząc się natomiast do zarzutu uchybienia przez powodów terminowi zawitemu określone w art. 129 ust. 4 POŚ, wskazać należy, iż wykładnia tego przepisu w związku z art. 136 ust. 1 POŚ, prowadzi do wniosku, że roszczenia należy zgłosić w terminie 2 lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Roszczenie to należy zgłosić obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Niezgłoszenie roszczenia przed upływem powyższego dwuletniego terminu nie powoduje jego wygaśnięcia, o ile w tymże terminie wniesiono pozew do sądu (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 listopada 2012r., II CSK 254/12).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż akt prawa miejscowego, tj. uchwała Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012r., wszedł w życie w dniu 28 lutego 2012r. Wobec tego, dwuletni termin przedawnienia upływał z dniem 28 lutego 2014r., zaś strona powodowa nadała pozew w niniejszej sprawie w dniu 27 lutego 2014r., a więc zachowując wymagany termin. Nie ma racji strona pozwana podnosząc, iż znaczenie ma data, w której pozwany dowiedział się o roszczeniu, a więc dzień doręczenia pozwu- 20 marca 2014r., bowiem jak wynika z powyższego orzeczenia Sądu Najwyższego, kluczowe znaczenie przypisać należy chwili wniesienia pozwu. Wobec tego, roszczenie strony powodowej zostało zgłoszone z zachowaniem terminu określonego w art. 129 ust. 4 POŚ.

Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów stanowi kwotę 51.416zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę strony powodowej w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 51.416zł tytułem spadku wartości nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2014r. do dnia zapłaty, oddalając jednocześnie powództwo w zakresie żądania odsetek za okres od dnia 27 lutego 2014r. do dnia 19 marca 2014r.

Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. 455 k.c., tj. od dnia doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej, albowiem strona powodowa nie zgłosiła wcześniej swego roszczenia, przez co pozwany dowiedział się o nim dopiero z doręzonego mu odpisu pozwu. Wobec tego, żądanie zasądzenia odsetek od dnia wytoczenia powództwa, uznać należało za niezasadne.

Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane lub powinny być znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi i to już z racji trwających od kilku lat procesów odszkodowawczych w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K..

O kosztach postępowania Sąd nie orzekł, pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie orzeczeniu końcowemu.

SSO Magdalena Horbacz