

Sygnatura akt XVIII C 126/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 10 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa J. Z., S. Z.

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

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

o zapłatę

po rozpoznaniu sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w P.

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 61.956 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć zł) z ustawowymi odsetkami od kwot:

a) 52.000 zł od dnia 9 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

b) 9.956 zł od dnia 19 listopada 2015 r. do dnia zapłaty;

2. W pozostałym zakresie oddala powództwo w zakresie roszczenia o odszkodowanie za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) w P..

S SO Iwona Godlewska

UZASADNIENIE

Pozwem z 30 grudnia 2013r. J. Z. i S. Z. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powodów solidarnie kwoty 52.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 23.000zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...). Powodowie wskazali, że w wyniku rozbudowy lotniska, nieruchomość narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012r. – w strefie wewnętrznej. Powodowie podnieśli, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazywali też, że w wyniku wprowadzenia oou nastąpiła

konieczność zastosowania przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Powodowie wskazali, że wzywali pozwanego do zapłaty, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany wskazał w pierwszej kolejności, że strona powodowa nie udowodniła, że nieruchomość jest zlokalizowana w strefie wewnętrznej oou. Nadto podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powodów nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Pozwany wskazał również na podejmowane przez niego działania zmierzające do zmniejszenia uciążliwości funkcjonowania portu. Pozwany dodał, że wnosi o oddalenie powództwa również w zakresie odsetek, gdyż powodowie nie udowodnili istnienia obowiązku spełnienia świadczenia przez pozwanego, a tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia.

Pismem z 22 października 2015r. powodowie rozszerzyli powództwo w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości do kwoty 61.956zł i wnieśli o wydanie wyroku częściowego w tym zakresie.

Sąd ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji

lotniczych. W 2008 r. z Portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

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. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Okoliczności bezsporne, uchwała XVIII/302/12 z uzasadnieniem k. 27-33, Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” k. 362-485

Powodowie są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...). Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 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 nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego

poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, obecnie w zabudowie bliźniaczej, docelowo w zabudowie szeregowej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie wewnętrznej wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 61.956zł 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..

Dowód: wydruk KW k. 20-24, wykaz działek położonych w oou k. 33-34, zeznania powoda k. 398, opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. k. 501-532

Pismem z dnia 4 stycznia 2013r. powodowie wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 137.500 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i za nakłady konieczne dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego.

Okoliczności niesporne, wezwanie do zapłaty (k. 45-47, odpowiedź na wezwanie do zapłaty (k. 48-49)

Powyższy stan faktyczny 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 dotyczącej spadku wartości nieruchomości biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. D. wraz z wyjaśnieniami ustnymi.

W przedmiotowej opinii dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powodów na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. biegły (...) poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii.

W ocenie Sądu, metoda przyjęta za podstawę obliczenia utraty wartości nieruchomości powódki jest przekonywująca tak poprzez jej stanowczość jak i klarowność.

W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważyłyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego (...). Biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron zeznając przed Sądem. Wyjaśnił, że w próbie porównawczej znalazły się nieruchomości leżące w oou K. i Ł., co nie miało wpływu na wyniki badań. Biegły wskazał, że w przedstawionej opinii mamy do czynienia z dwiema niezależnymi analizami, z których jedna dotyczy określenia wartości bazowej i jest oparta o analizę tzw. rynku równoległego w perspektywie badawczej 2 lat przed datą wykonania opinii, a druga dotyczy określenia wartości współczynnika SW- obszaru oddziaływania lotniska i zakresu czasowego, gdzie datą graniczną był 8.10.2014r. Odnośnie metod statystycznych, określając trend czasowy, wykorzystano metody ekonometryczne tzw. regresji liniowej. Biegły wyjaśnił, że od dnia 8.10.2014r. nie zanotowano na rynku nadzwyczajnych zmian w relacji popytu i podaży. Biegły odpowiedział również na pytania odnośnie cech różnicujących – wskazywał, że wiedzę w zakresie istotności cech uzyskał w biurach obrotu nieruchomościami (są to cechy, o które pytają uczestnicy rynku obrotu nieruchomościami). Biegły podał też, że dla skonstruowania bazy porównawczej przyjęto wyłącznie nieruchomości z obszaru oddziaływania lotniska, czyli te które leżą w strefie oraz te poza oou, ale dla których skutki funkcjonowania lotniska są odczuwalne. Na pytanie, dlaczego nie uwzględniono cen transakcyjnych nieruchomości przed wprowadzeniem oou, biegły wyjaśnił, iż nie dokonuje porównania wartości nieruchomości powodów przed wprowadzeniem oou i po jej wprowadzeniu, natomiast przedmiotem badania jest

reakcja rynku na fakt wprowadzenia oou. Biegły szczegółowo wyjaśnił też, w jaki sposób uzyskał konkretne wyniki wyliczeń, a wyjaśnienia te są dla Sądu przekonujące, z uwagi na ich logiczność i przystępne wyjaśnienie. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Istotne, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Zeznania powoda potwierdzały fakt znacznej uciążliwości położenia nieruchomości w pobliżu lotniska i były dla Sądu wiarygodne w tym zakresie.

Zeznania świadka M. D. nie były zasadniczo przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Świadek – dyrektor strategii i rozwoju w spółce pozwanego opisywał, jakie działania są podejmowane przez pozwanego celem zminimalizowania uciążliwości funkcjonowania portu lotniczego. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności, w związku z którymi sporządzono już opinię, albowiem w ocenie Sądu, zmierzał on do przedłużenia postępowania, zaś ewentualne kolejne opinie, nie wniosłyby do sprawy żadnych nowych wiadomości. Niedopuszczalne jest również powoływanie wielu biegłych na okoliczność wyjaśnienia jednego zjawiska bez wyraźnej ku temu przyczyny.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się kwoty 61.956zł tytułem 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 stycznia 2012 r. należąca do powodów nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie w piśmie z dnia 4 stycznia 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, dochowali więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy.

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 powoda 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. 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. 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. 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 (...) 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.

Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”, na którego realizację zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), dopiero w 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych, gdzie już 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. Zatem wzrost natężenia ruchu od 1997 roku jest znaczny. Natomiast w latach 90-tych nie funkcjonował w ogóle ruch cywilny pasażerski, lotnisko Ł. było bowiem lotniskiem wojskowym i zakres natężenia ruchu, jego częstotliwość i związany z tym hałas był nieporównywalnie mniejszy. Lotnisko Ł. była wówczas dla właścicieli sąsiednich nieruchomości nie jako atrakcją, ciekawostką, a nie uciążliwością. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych norm, co skutkowało wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – zwłaszcza, że w latach 90-tych zakładano, że lotnisko Ł. funkcjonować będzie do 2012 – 2015, a w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. P. z 1994r. zakładano, że w przypadku radykalnego wzrostu ruchu lotniczego dojdzie do rozbudowy lotniska K. i przeniesienie lotniska Ł.. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powódkę (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, Legalis).

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..

Z opinii biegłego R. D. 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 **61.956zł**. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódki 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 powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku 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 powódki 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 61.956zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Od wskazanej łącznie kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., tj. od kwoty 52.000zł od dnia 9 lipca 2015r. (od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości) do dnia zapłaty i od kwoty 9.956zł od dnia 19 listopada 2015r. (od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa) do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu w zakresie roszczenia odsetkowego.

Wyrok jako mający charakter częściowy nie zawiera rozstrzygnięcia o kosztach postępowania na podstawie art. 108 par. 1 kpc.

SSO Iwona Godlewska