

Sygnatura akt XII C 2304/13

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:stażysta K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2016 r. w P.

sprawy z powództwa M. N.

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

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 72.400 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące czterysta złotych 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami:

a. od kwoty 48.000 zł od dnia 9 kwietnia 2013 roku,

b. od kwoty 1.000 zł od 4 marca 2014 roku,

do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2013r. powódka M. N., działająca przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł.. Powódka wniosła ponadto o ustalenie, że pozwany ponosi wobec niej odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości, a pozostające w związku przyczynowo- skutkowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z 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., nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Powódka podała, że na dochodzoną przez nią kwotę składa się 49.000zł odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz 27.000zł odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego, zaś odsetki żądane są od dnia następnego po upływie terminu określonego w wezwaniu do zapłaty. (k. 1-5)

Pismem procesowym z dnia 28 listopada 2013r., pełnomocnik powódki, w odpowiedzi na wezwanie Sądu podał, iż na dochodzoną kwotę składa się 50.000zł odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz 25.000zł odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego, zatem roszczenie objęte pkt. 1 pozwu obejmuje kwotę 75.000zł, zaś roszczenie objęte pkt. 2 pozwu oceniono na kwotę 1 zł. (k. 28)

W piśmie z dnia 06 grudnia 2013r., strona powodowa cofnęła pozew w zakresie roszczenia opisanego w jego pkt. 2, podtrzymując go w pozostałym zakresie oraz wskazując, iż wartość przedmiotu sporu wynosi 76.000zł. (k. 29)

Pismem procesowym z dnia 14 stycznia 2014r., pełnomocnik powódki ponownie sprecyzował wartość przedmiotu sporu, podając sumę 76.000zł, na którą składało się żądanie zasądzenia kwoty 49.000zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości i 27.000zł tytułem odszkodowania odpowiadającego wartości nakładów koniecznych do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego. (k. 35)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 7 marca 2014 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zarzucił, że z treści księgo wieczystej nr (...), nie wynika by była ona zabudowana budynkiem mieszkalnym, przez co brak jest legitymacji procesowej po stronie powodowej, w szczególności co do dochodzenia zapłaty odszkodowania w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku. Pozwany zanegował również zasadność przywołanych przez stronę powodową orzeczeń, podając, że dotyczyły one obszarów ograniczonego użytkowania, wytyczonych dla innych lotnisk. Ponadto wskazał, że ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, wprowadzone na podstawie uchwały nr XVIII/302/12, są zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku stref wprowadzonych dla innych lotnisk.

Pozwany podał, że samo wprowadzenie (...) nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, bowiem odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, nadto zgodnie z art. 129 (...), należy wykazać związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą. Pozwany wskazał, że ewentualna szkoda została skompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość powinna uwzględniać działalność pozwanego. Pozwany zwrócił uwagę, że przed wprowadzeniem (...), liczba operacji lotniczych w porze nocnej była wyższa aniżeli po wprowadzaniu obszaru, nadto, że objęcie (...) zabudowy mieszkaniowej, miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych najbliżej lotniska. Pozwany podał, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu ani co do sposobu korzystania z niego. Podał, że obszar ograniczonego użytkowania został wytyczony w oparciu o dane dotyczące hipotetycznej najgorszej doby w ciągu roku, która nie musi nastąpić, jak również, że cały czas podejmowane są kroki zmierzające do ograniczenia poziomu hałasu, a (...) nie przekracza norm emisji hałasu dopuszczalnego w (...). Pozwany wskazał, iż nastąpił spadek operacji lotniczych, który będzie utrzymywał się w następnych latach.

Pozwany wniósł również o oddalenie żądania strony powodowej co do ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość, jak również w zakresie żądania zasądzenia odsetek od dnia 09 kwietnia 2013r., wskazując, iż strona powodowa nie udowodniła istnienia obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego, a tym samym, nie ma podstaw do przyjęcia, pozwany spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia. (k. 42-76)

W piśmie procesowym z dnia 14 stycznia 2014r. (data wpływu: 8.05.2014r.), pełnomocnik powódki wskazał, iż nieruchomość powódki w istocie jest zabudowana podając, że właściwe dokumenty złoży na zarządzenie Sądu, jak również, że powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia z powództwem. Strona powodowa nie zgodziła się z twierdzeniami pozwanego, jakoby nie poniosła żadnej konkretnej szkody w związku z wprowadzeniem (...), podając, że wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z

nieruchomości wprowadzonych Uchwałą, a ograniczenia te są związane z hałasem lotniczym. Strona powodowa wskazała, że obowiązek poniesienia przez pozwanego kosztów modernizacji akustycznej nieruchomości, wprost wynika z Uchwały, zaś co do konieczności ich poniesienia oraz wysokości, winien wypowiedzieć się biegły. Powódka podała, że w jej ocenie pozwany od dnia 09 kwietnia 2013r., pozostaje względem niej w zwłoce, co do roszczeń w wysokościach objętych wezwaniem do zapłaty i za ten czas należą jej się odsetki ustawowe. (k. 134-138)

W odpowiedzi na powyższe, strona pozwana w piśmie z 02 czerwca 2014r., wskazała, iż podtrzymuje swój zarzut co do braku legitymacji czynnej powódki. Pozwany ponownie wskazał, że Uchwała nie wprowadza dla nieruchomości powódki żadnych ograniczeń co do przeznaczenia terenu lub sposobu korzystania z niego. Podał, że nie kwestionuje swojej odpowiedzialności w zakresie obowiązku poniesienia kosztów modernizacji akustycznej, jedynie pod warunkiem wykazania, że zaszła konieczność ich poniesienia. Pozwany wywodził, iż wprowadzenie (...) wpłynęło korzystnie na oddziaływanie akustyczne pozwanego. (k.347-350)

W piśmie z dnia 08 maja 2015r., pozwany wniósł o zmianę postanowienia dowodowego z dnia 16 kwietnia 2014r. oraz ponowił wcześniej prezentowaną argumentację. (k. 411-416)

Na rozprawie w dniu 12 maja 2016r. pełnomocnik powódki rozszerzył żądanie, wnosząc o zasądzenie kwoty 72.400zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09 kwietnia 2013r.

Pozwany natomiast podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. (k. 611 akt)

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 11, numer działki (...) o powierzchni 0,0800 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest jednokondygnacyjnym, podpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, wykonanym w technologii murowanej.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 103,4 m². Działka ma kształt prostokąta, jest ogrodzona, posiada dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej. Dojście do budynku i wjazd na działkę są utwardzone płytami chodnikowymi. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik i nasadzenia drzew.

Nieruchomość należąca do powódki położona jest na obszarze, dla którego uchwalono Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego P. rejon ulicy (...) i drogi krajowej nr (...). Szacowaną nieruchomość oznaczono w planie symbolem MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

dowód: wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 13-22akt), opinia biegłego K. R. (1) (k. 368-403akt), opinia uzupełniająca (k. 547-560 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.

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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 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 wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powódki, znalazła się w tzw. **strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania**.

Okoliczności niesporne, jak również dowody: decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 179-202 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 145-178 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 219-341 akt), procedura (...) (k. 203-218akt), 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. 91-96akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 103akt).

Pismem z dnia 25 marca 2013r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 94.000zł do dnia 08 kwietnia 2013r., podając, że jej nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej (...), wskutek czego nastąpiło zmniejszenie jej wartości o kwotę 48.000zł, ponadto zmuszona jest przeprowadzić remont mający na celu dostosowanie pomieszczeń mieszkalnych do standardów akustycznych, które koszt szacuje na 46.000zł.

W piśmie z dnia 15 kwietnia 2013r., pozwany odpowiadając na powyższe wezwanie podał, iż z chęcią podejmie rozmowy z powódką, jednakże żądana przez nią kwota jest niepoparta żadnymi dowodami, nadto, że przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania jedynie na modernizację akustyczną nieruchomości, w ramach procedury concyliacyjnej.

dowód: pismo z dnia 25 marca 2013r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 11-12akt), odpowiedź na wezwanie do zapłaty z 15 kwietnia 2013r. (k. 9-10)

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku, nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata nieruchomości wartości rynkowej powódki w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wynosi 72.400 zł.

dowód: opinia biegłego K. R. (1) (k. 368-403akt), opinia uzupełniająca (k. 547-560 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (1) (e-protokół k. 564 akt i 614 akt).

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

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego K. R. (1).

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 powódki 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 72.400 zł, Sąd ustalił na podstawie **pisemnej opinii z dnia 23 kwietnia 2015r.** oraz **opinii uzupełniającej** złożonej na rozprawie w dniu 03 grudnia 2015r. przez **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (1)** (k. 368-403 i 547-560 akt).

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego z 23 kwietnia 2015r., ani też złożonej przez niego opinii uzupełniającej.

Pismem z dnia 28 maja 2015 r. pozwany zakwestionował opinię biegłego. Pozwany wniósł o wyjaśnienie przez biegłego, dlaczego nie dokonał obliczenia zmian cen w czasie od stycznia 2013 r. do dnia wykonania opinii na podstawie cen transakcyjnych przy wykorzystaniu metod statystycznych; co stanowi podstawę twierdzenia, że spadek cen wyniósł -0,3%, dlaczego biegły nie zaktualizował bazy danych, na podstawie której ustalił wpływ utworzenia (...) Ł. na wartość nieruchomości mieszkaniowych

o ceny transakcyjne zawarte w ostatnim kwartale 2013 r. oraz w I, II i III kwartale 2014 r. (analiza nie obejmuje stanu rynku z jednego roku), czy biegły uważa, że od września 2013 r. na lokalnym rynku nie zanotowano żadnych zmian, jeśli chodzi o spadek cen transakcyjnych w wyniku utworzenia (...) Ł..

Pozwany podniósł, że po wprowadzeniu (...) nastąpił gwałtowny spadek cen, a następnie wystąpiły tendencje do łagodzenia przedmiotowego spadku. Nadto z Powszechnych Krajowych Z. Wyceny wynika, że do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Z kolei wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Tym samym, zdaniem pozwanego, biegły winien wskazać i uzasadnić dlaczego odstąpił od zasad określonych w niniejszej nocie tj. dlaczego zmianę poziomu cen w czasie na rynku należącym do rynków rozwiniętych (rocznie w P. i powiecie (...) zawieranych jest około 500 transakcji) określił na podstawie cen transakcyjnych obejmujących okres do 16 września 2013 r.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu, że nie zachował konsekwencji w katalogu cen rynkowych w pkt 8.5 i 9.2 oraz 9.4 opinii oraz wniósł o wskazanie, w jaki sposób biegły ustalił obszar rynku równoległego. Pozwany w szczególności sformułował pytanie dlaczego w procesie wyceny (pkt 9.4) wyróżniono cechy takie jak zagospodarowanie i infrastruktura skoro cechy te pominięto w analizie w pkt 8.5 opinii oraz dlaczego tę samą cechę („powierzchnia budynku”) biegły traktuje w odmienny sposób w części analitycznej i w procesie wyceny.

Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Wobec powyższego pozwany sformułował pytania: dlaczego biegły ograniczył się tylko i wyłącznie do analizy cen transakcyjnych nieruchomości położonych w obrębach objętych (...) i czy są to faktycznie wszystkie transakcje, dlaczego biegły przyjął mniej transakcji zawartych w strefie (...) i jakie kryteria o tym decydowały, dlaczego wyniki dla strefy wewnętrznej różnią się tak dalece i w jaki sposób biegły doszedł do tak precyzyjnych wyników dla tej sfery (tj. w rozbiciu na obręby) posiadając 20 cen transakcyjnych w niej zawartych oraz w jaki sposób biegły doszedł do tak zróżnicowanych wniosków posiadając jedynie 5 cen transakcyjnych zawartych w tejże strefie. Jednocześnie pozwany sformułował pytanie do biegłego, w jaki sposób ustalił spadki w strefie wewnętrznej dla P. oraz J. i Ł..

W dalszej kolejności pozwany wniósł o przedstawienie procesu oraz wyników cząstkowych z zakresu wyliczenia ceny teoretycznej, jak również wyjaśnienia w jaki sposób biegły ustalił stałe dane liczbowe wskazane we wzorze na cenę teoretyczną.

Pozwany zakwestionował także metodologię obliczenia spadku wartości nieruchomości przyjętą przez biegłego K. R. (1), jako dotkniętą licznymi błędami logicznymi, statystycznymi oraz matematycznymi.

Pozwany załączył do pisma kalkulacje matematyczne i statystyczne przedstawione przez dr K. S. pt. Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł. i przedstawił różne warianty wyliczeń. Złożył także załączniki nr 3 i 4 do opinii (...), obejmujące listę transakcji w segmencie nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi (k. 423-433 akt)

W kolejnym piśmie z 12 listopada 2015r., pozwany wniósł o skierowanie opinii biegłego do Komisji Arbitrażowej (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Pozwany opierał się na opinii dot. zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego we wskazanych opiniach biegłych sądowych, autorstwa prof. US dr hab. I. F. (1) i dr inż. J. K. (1), którą załączył do powyższego pisma. (k. 512-541 akt)

Na rozprawie w dniu 03 grudnia 2015 r. biegły K. R. (1) złożył aktualizację opinii (k. 547-560 akt) oraz wyjaśnił, że opinię zaktualizował z uwagi na stanowisko strony pozwanej, która wskazywała na nieaktualność opinii oraz potrzebę zbadania reakcji rynku na aktualną sytuację związaną z wypłatą pierwszych odszkodowań przez pozwanego. Biegły podał, iż obecna sytuacja ma wpływ na wysokość wartości ubytku nieruchomości położonych w strefie, w tym i nieruchomości powódki. Biegły zeznał, iż ubytek wartości nieruchomości powódki w dacie pierwszej opinii wynosił 13%, zaś obecnie wynosi 14,4% wartości.

Po złożonych przez biegłego wyjaśnieniach, strony nie miały więcej pytań do biegłego. Pozwany wniósł jednak o określenie terminu 3-tygodni celem odniesienia się do otrzymanej na rozprawie aktualizacji opinii, przez co Sąd zobowiązał obie strony do ustosunkowania się do opinii uzupełniającej w terminie 21 dni.

Pozwany, w piśmie z dnia 21 grudnia 2015r., zakwestionował opinię uzupełniającą biegłego określającą wartość rynkową nieruchomości oraz spadek jej wartości. Pozwany przede wszystkim zakwestionował model regresji wielorakiej zastosowany przez biegłego K. R. oraz podał alternatywne modele, nie obarczone błędami takimi, jak model zastosowany przez biegłego. Strona pozwana wskazała m.in., że w opinii niepoprawnie zastosowano metodę analizy regresji do określania wartości rynkowej nieruchomości, że stosowanie modeli liniowych regresji

wielorakiej do szacowania wartości nieruchomości nie zawsze daje zadowalające rezultaty, ponieważ relacje pomiędzy wartościami nieruchomości a cechami rynkowymi opisującymi te nieruchomości nie zawsze są liniowe. Pozwany podał również, że zbyt dużo zmiennych mierzonych na różnych skalach w modelu wielorakiej regresji liniowej prowadzi do nielogicznych wyników szacowania nieruchomości, a także, że modele regresji wielorakiej z tak przyjętym zestawem zmiennych nie uwzględniają istotnego dla uczestników rynku elementu, jakim jest wpływ człowieka na kształtowanie się cen rynkowych (tzw. moda na daną lokalizację). Pozwany sformułował również zarzut niespełniania przez opinię wymaganych cech operatu szacunkowego oraz podtrzymał wnioski o sporządzenie opinii w sprawie przez innego biegłego. Strona pozwana załączyła opinię z 16 grudnia 2015r. autorstwa I. F. i J. K. dotyczącą oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) w opinii uzupełniającej biegłego K. R.. (k. 568-587)

Biegły ponownie złożył wyjaśnienia na rozprawie w dniu 12 maja 2016r., ustosunkowując się do pism strony pozwanej zawierającej zarzuty do sporządzonej przez biegłego opinii uzupełniającej. Biegły oświadczył, iż po zapoznaniu się z zarzutami strony pozwanej, podtrzymuje swoją opinię uzupełniającą, złożoną na rozprawie w dniu 03 grudnia 2015r.

Biegły wyjaśnił, że metody regresji wielorakiej nie zastosował do wyceny wartości rynkowej nieruchomości, ale do analizy statystycznej rynku. W jego ocenie, metody statystycznej nie można stosować do wyceny pojedynczej nieruchomości. W związku z powyższym uznał zarzuty pozwanego oparte na opinii J. K. (1) i I. F. (1), w której stwierdzono, że biegły zastosował analizę statystyczną do wyceny pojedynczej nieruchomości, za chybione. Biegły nie zgodził się również z zarzutem, że metoda regresji wielorakiej prowadzi ewentualnie do tego, że powstają ujemne wartości. Wyjaśnił, że ujemne wartości powstają jedynie wtedy, gdy do wzoru zastosowanego przez biegłego podstawia się takie wartości (nieruchomości), których w opracowaniu biegłego nie ma (tj. takie, które nie występują w zbiorze transakcji przyjętych przez biegłego). Wzór ten natomiast się sprawdza, gdy podstawia się do niego nieruchomości znajdujące się w zbiorze biegłego (gdyby biegły uwzględnił nieruchomość aktualnie znajdującą się poza zbiorem i dołączył ją do zbioru, wtedy zastosowany przez biegłego wzór wyglądałby inaczej). Biegły wyjaśnił, że opinię sporządził na podstawie ok. 89 transakcji wybranych ze 106 zebranych, albowiem odrzucił transakcje wpływowe i odstające. Uznał również za chybiony zarzut co do niezajomości przez niego rynku (...). Jednocześnie oświadczył, że w jego ocenie zna on (...) rynek obrotu nieruchomościami, w tym także mody na lokalizacje. Wyjaśnił również na czym polegało podobieństwo wybranych przez niego nieruchomości (biegły wybrał nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym o powierzchni do 249 m², albowiem powyżej tej wartości nieruchomości traktuje się jako rezydencje) oraz uzasadnił dlaczego może zdarzyć się, że średnia cena nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej będzie wyższa niż średnia cena nieruchomości w strefie zewnętrznej bądź poza (...) (na średnią cenę 1 m² wpływają bowiem cechy, tj. nie tylko położenie w (...) bądź poza nim, ale także powierzchnia, stan techniczny, standard nieruchomości w momencie gdy były one sprzedawane). Biegły wskazał, iż baza transakcji, na której się oparł nie obejmowała transakcji sprzed wdrożenia (...), ponieważ przedmiotem opinii było badanie wpływu strefy, a więc niezasadnym byłoby uwzględnianie wcześniejszych danych. Wyjaśnił, iż nie każda opinia jest operatem szacunkowym, zaś przedmiotowa opinia stanowi w istocie dokument szerszy, której jedynie część takim operatem jest.

Biegły na wszystkie pytania zadawane na rozprawie udzielał rzeczowych, spójnych i logicznych odpowiedzi.

Po złożonych przez biegłego wyjaśnieniach, strony nie miały więcej pytań do biegłego.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Sąd uznał, że kwestie o które pozwany nie zapytał biegłego na rozprawie, ostatecznie nie budziły wątpliwości strony pozwanej.

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego K. R. (1) 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. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z dnia 12 maja 2016r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Sąd postanowieniem z dnia 12 maja 2016r., oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do (...) Stowarzyszenia (...) w celu sprawdzenia prawidłowości jej sporządzenia.

Zauważyć w tym miejscu należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. (1) opinia nie jest równoznaczna z operatem szacunkowym. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze I ACa 390/15, ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie V ACa 10/13). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do (...) Stowarzyszenia (...).

Postanowieniem z dnia 26 października 2015 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka – pracownika pozwanego T. J. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko przewidzianych w decyzji z dnia 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowanych i na okoliczność prowadzenia innych działań przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko, a nie przewidzianych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Oddalony został także wniosek o przesłuchanie stron, w tym członka zarządu pozwanego G. B. na okoliczność sposobu wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, na okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru i na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w okresie ostatnich 20 lat, związanych z rozbudową portu lotniczego. Sąd oddalił także wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powodów.

Sąd mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie emisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

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 powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do niej nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powódka domagała się ostatecznie odszkodowania za ubytek wartości jej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 72.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 27.000zł. 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 powódki kwoty 72.400zł 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 powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

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 u.p.o.ś. 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 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. 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 powódki w procesie był wydruk treści księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powódki posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez stronę powodową 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powódka wniosła pozew w dniu 07 listopada 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACa 1156/10).

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 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. 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 (hałas) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (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 u.p.o.ś.

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 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. 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 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe 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 powódki zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 23 kwietnia 2015r., opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 03 grudnia 2015r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad 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 powódów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego sądowego K. R. (1) jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości, które nastąpiło w drodze spadkobrania, powódka nie mogła 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 powódki 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 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. 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 powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. 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 powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości należącej do niej nieruchomości w wysokości 72.400zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powódki w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 72.400 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do niej 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 kwoty 48.000 zł od dnia 09 kwietnia 2013r., to znaczy po upływie 7-dniowego terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty z 25 marca 2013r., od kwoty 1.000zł od dnia 04 marca 2014r., czyli po upływie 7 dni od doręczenia odpisu pozwu stronie pozwanej, które nastąpiło w dniu 24 lutego 2014r., bowiem powódka wezwała pozwanego jedynie do zapłaty kwoty 48.000zł z tytułu obniżenia wartości stanowiącej jej własność nieruchomości, po czym w pozwie zażądała ostatecznie kwoty 49.000zł z w/w tytułu. Niezasadnym byłoby zatem obciążanie pozwanego odsetkami od kwoty 1.000zł od dnia wyznaczonego w wezwaniu.

Jednocześnie strona powodowa na rozprawie w dniu 12 maja 2016 r. rozszerzyła powództwo z tytułu spadku wartości ich nieruchomości o kwotę 23.400 zł, żądając od niej odsetek od dnia 09 kwietnia 2013r. Sąd doszedł jednakże do przekonania, iż pozwany dowiadując się o rozszerzeniu powództwa w dniu wyrokowania, nie pozostawał jeszcze w opóźnieniu i oddał żądanie odsetkowe strony powodowej w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku, oddalając powództwo w zakresie dalej idącego roszczenia odsetkowego w pkt. 2 orzeczenia.

/-/ SSO Małgorzata Małecka