

Sygnatura akt XII C 8/16

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa I. M.

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

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 118.700 zł (sto osiemnaście tysięcy siedemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 stycznia 2016r. powódka I. M., działająca przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 25.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki i kwoty 55.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł.. Wniosła również 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 (...)w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...)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. (k. 1-31 akt)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 22 marca 2016 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosł 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 zanegował zasadność przywołanych przez stronę powodową orzeczeń, podając, że dotyczyły one obszarów ograniczonego użytkowania, wytyczonych dla innych lotnisk, w szczególności lotniska wojskowego w K. oraz lotniska międzynarodowego w W. i w związku z tym mają dla niniejszej sprawy ograniczone znaczenie. Ponadto

wskazał, że ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, wprowadzone na podstawie uchwały nr (...), 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. Ponadto, odszkodowanie służy za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwany wskazał, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powódkę, a strona powodowa nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z utworzeniem (...), na czym w jego przypadku ta szkoda polega, w jaki sposób w stosunku do powódki na skutek utworzenia (...) nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. 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 najbliższej 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 żądania zasądzenia odsetek od dnia 28 lutego 2014r., 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. 121-229 akt)

Pismem procesowym z dnia 8 lutego 2017r. pełnomocnik powódki rozszerzył żądanie, wnosząc o zasądzenie dodatkowo kwoty 63.700 zł tytułem spadku wartości nieruchomości powódki, a więc łącznie 118.700 zł jako kwoty odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014r.

Pozwany na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2017r. podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. (k. 372 akt)

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy (...), numer działki (...) o powierzchni 0,1382 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym.

Powierzchnia użytkowa budynku powódki wynosi 197,90 m². Działka ma kształt prostokąta, front działki jest ogrodzony przęsłami drewnianymi na słupkach murowanych z cegły klinkierowej, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej. Dojście do budynku i wjazd na działkę są utwardzone kostką betonową. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik i nasadzenia drzew i krzewów.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość powódki brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M.4 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności).

dowód: wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 38-42akt), opinia biegłego K. R. (k. 251-285akt).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) 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 $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

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

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie 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. 86-109 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 53-84, 146-203v akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 204-209 akt), procedura (...) (k. 210-211 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o

środowiskowych uwarunkowaniach (k. 212–214 akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 215-218 akt).

Pismem z dnia 27 lutego 2014r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.000.000zł, podając, że jej nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej (...), wskutek czego nastąpiło zmniejszenie jej wartości o kwotę 750.000zł, natomiast nakłady konieczne na wygłuszenie nieruchomości wyniosą 250.000 zł.

Pismo wpłynęło do pozwanego 28 lutego 2014r.

dowód: pismo z dnia 27 lutego 2014r. zawierające zgłoszenie roszczenia i potwierdzenie jego odbioru przez pozwanego (k. 37akt).

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. wyniosła na dzień 24 listopada 2016r. 118.700 zł.

dowód: opinia biegłego K. R. (k. 251-286 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (e-protokół k. 372 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..

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 (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 118.700 zł, Sąd ustalił na podstawie **pisemnej opinii z dnia 24 listopada 2016r.** oraz w oparciu o wyjaśnienia ustne złożone na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2017r. przez **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R..**

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego z 24 listopada 2016r.

Pismem z dnia 6 lutego 2017 r. pozwany zakwestionował opinię biegłego. Pozwany wniósł o wyjaśnienie przez biegłego między innymi, dlaczego na etapie analizy prezentowanej w pkt 8.5 opinii pominął usytuowanie niektórych nieruchomości na terenie (...) K. i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik, dlaczego w procesie wyceny pominął cechę powierzchni działki, jakie są przyczyny różnicy wyników analizy rynku wykonanej przez biegłego (89 cen transakcyjnych) od wyników uzyskanych na znacznie większej liczbie cen transakcyjnych ((...) cen transakcyjnych). Pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 89), 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 zewnętrznej różnią się tak dalece i w jaki sposób

biegły doszedł do tak precyzyjnych wyników dla tej sfery (tj. w rozbięciu na obręby) posiadając 23 cen transakcyjnych w niej zawartych oraz w jaki sposób biegły doszedł do tak dalece zróżnicowanych wyników dla strefy wewnętrznej (z rozbięciem na obręby) posiadając jedynie 12 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..

Jednocześnie wniósł o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z dziedziny nieruchomości i budownictwa na okoliczność ustalenia, czy a jeżeli tak, to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powódki.

Biegły złożył wyjaśnienia na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2017r., ustosunkowując się do pisma strony pozwanej zawierającej zarzuty do sporządzonej przez niego opinii. Biegły oświadczył, iż po zapoznaniu się z zarzutami strony pozwanej, podtrzymuje swoją opinię z dnia 24 listopada 2016r. Biegły odnosząc się do poszczególnych zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną 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. 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 13 kwietnia 2017r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Postanowieniem z tej samej daty Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze świadków – pracowników pozwanego M. D. i B. G. 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 uwarunkowaniach i na okoliczność prowadzenia innych działań przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko, a nie przewidzianych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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(...) 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 118.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014r. do dnia zapłaty oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 25.000zł. 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 118.700 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację 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 i gospodarczy 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 zgłosiła roszczenie pozwanemu 28 lutego 2014r. 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 skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 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 (...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powódki zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 24 listopada 2016r. 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 powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego sądowego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości, 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 (...)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 118.700zł, 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 118.700 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 1 lutego 2017r. , to znaczy po upływie 7 dni od doręczenia pozwanemu opinii biegłego z dnia 24 listopada 2016r. Sąd stanął na stanowisku, iż skoro wartość szkody została ustalona na dzień sporządzenia opinii, niezasadne jest dochodzenie od pozwanego odsetek od 28 lutego 2014r. (na marginesie należy zauważyć, że nie można żądać odsetek od dnia doręczenia wezwania do zapłaty dłużnikowi, albowiem w tym dniu nie jest on jeszcze w opóźnieniu).

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

ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

P., dnia 8 maja 2017 r. /-/ SSO Małgorzata Małecka