

Sygnatura akt XVIII C 569/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 kwietnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Horbacz

Protokolant: Aleksandra Kubiатовicz

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa E. K., B. Z. i J. Z. (1)

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

o zapłatę

1. **Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 67.460 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:**
 - a) **65.615zł od dnia 29 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,**
 - b) **1.845zł od dnia 11 czerwca 2013r. do dnia zapłaty.**
2. **Oddala powództwo o zapłatę w pozostałym zakresie.**
3. **Kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powodów w 20%, a pozwanego w 80% i na tej podstawie:**
 - a) **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 14.179zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.320zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego**
 - b) **zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.080zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego**

/-/ M. Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 569/15

UZASADNIENIE

Powodowie E., B. i J. Z. (2) wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. solidarnie na rzecz powodów kwoty 132.845 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 93.000zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 38.000 zł tytułem zwrotu nakładów niezbędnych do podniesienia poziomu akustyki w zajmowanym przez powodów budynku mieszkalnym i kwoty 1.845 zł tytułem kosztów wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego, który sporządził opinie niezbędne dla określenia wielkości roszczeń przysługujących powodom wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego w kwocie 10.800 zł.

W uzasadnieniu swego stanowiska powodowie podali, iż są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) zabudowanej jednorodzinny budynek mieszkalnym, zapisanej w księdze wieczystej KW (...). W ocenie powodów wyżej opisana nieruchomość, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest

na większy hałas niż dotychczas, bowiem położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania w tak zwanej strefie wewnętrznej – wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. To daje podstawy do żądania, zgodnie z postanowieniami art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Nadto, powołując się na art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ww. ustawy powodowie wskazali, że uzasadnione jest żądanie odszkodowania zarówno z uwagi na zmniejszenie się wartości nieruchomości (potencjalny nabywca nie jest zainteresowany nabyciem nieruchomości położonej w strefie, gdzie właściciel zmuszony jest znosić immisje hałasu nie mogąc się im prawnie przeciwstawić, ewentualnie nabyciem jej po zaniżonej cenie), jak i z uwagi na konieczność poniesienia dodatkowych kosztów związanych z zapewnieniem w miejscach chronionych budynku właściwego klimatu akustycznego (k. 1-105).

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swego stanowiska pełnomocnik pozwanego, negując zasadność obu roszczeń powodów, podniósł w pierwszej kolejności, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej strony pozwanej, na co zdaniem pełnomocnika zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 czerwca 2012r. (VCSK 28/12 LEX nr 1228596), odszkodowanie bowiem służy za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości, a powodowie żadnej konkretnej szkody nie wykazali. Wskazano również, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania jest korzystne dla właścicieli zabudowy mieszkaniowej w tym zakresie, iż mogą oni ubiegać się o ulepszenie swoich nieruchomości w celu poprawy komfortu akustycznego, o ile zachodzi konieczność podjęcia prac modernizacyjnych. Przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania osoby te nie były upoważnione do występowania z roszczeniami, chociażby dopuszczalny ówczesnie poziom hałasu nie był mniejszy. W ocenie pozwanego – wbrew twierdzeniom powodów – nie nałożono także żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Za niezasadne uznano twierdzenia powodów o spadku wartości nieruchomości, jak również podniesioną okoliczność, że kluczowe znaczenie dla każdego potencjalnego nabywcy ma usytuowanie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania. Pozwany zakwestionował w dalszej kolejności również twierdzenia powodów, iż działalność lotniska jest obecnie bardziej uciążliwa w porównaniu do okresu sprzed wprowadzenia strefy, albowiem port lotniczy rozwija się konsekwentnie od ponad dwudziestu lat, zatem powodowie nabywając swe nieruchomości musieli mieć świadomość bliskości lotniska i związanego z tym wzmożonego hałasu. Rozbudowa lotniska była przez kolejne lata kontynuowana aż do obecnych inwestycji stanowiących podstawę utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazano, że strona pozwana podejmuje szereg posunięć mających na celu wdrażanie działań zmierzających do ograniczenia poziomu hałasu generowanego przez lotnisko, w tym również szereg dodatkowych działań podejmowanych z własnej inicjatywy (k. 110-170).

W piśmie z dnia 29 stycznia 2016 r. – złożonym w tutejszym Sądzie w dniu 3 lutego 2016 r. – w związku z przeprowadzoną w toku postępowania opinią biegłego w zakresie roszczenia o zwrot kosztów rewitalizacji akustycznej budynku położonego na nieruchomości powodów – strona powodowa rozszerzyła żądanie o kwotę 4.903,44 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 137.748,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi od:

- kwoty 132.845 zł od dnia 29 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 4.903,44 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty.

Nadto wniesiono o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w kwocie 10.800 zł (k. 626-631).

Wyrokiem częściowym z dnia 4 marca 2016 r. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 42.903,44 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 38.000 zł od dnia 29 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, 4.903,44 zł od dnia 3 lutego 2016 r. do dnia zapłaty (k. 638).

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2016 r., sygn. I ACa 685/16, Sąd Apelacyjny w Poznaniu – na skutek apelacji pozwanego – w punkcie I. zmienił zaskarżony wyrok częściowy jedynie w ten sposób, że ustawowe odsetki od kwoty 38.000 zł zasądził od dnia 1 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a następnie ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalając roszczenie o odsetki od kwoty 38.000 zł w pozostałym zakresie. W punkcie II. wyroku Sąd Apelacyjny oddalił apelację w pozostałej części (k. 699).

Na dalszym etapie postępowania – w zakresie roszczenia powodów związanego ze spadkiem wartości nieruchomości i zwrotu wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego, który sporządził opinie niezbędne dla określenia wielkości roszczeń przysługujących powodom – strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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 D.. 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 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 roku 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 (...) 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..

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: decyzja z dnia 28 lutego 2011r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” z załącznikiem (k. 130-138, k. 528-531, k. 533-549v); procedura AIP- wyciąg (k. 139-150); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”(k. 151-158); wydruki dotyczące historii lotniska, ruchu na lotnisku, statystyki (k. 159-166); Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. - wyciąg (k. 531v-532v, k. 550-581).

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 $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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.

Powodowie E. K. (poprzednio Z.), B. Z. i J. Z. (1) są współwłaścicielami od 1991 roku nieruchomości położonej w przy ul. (...) w P., stanowiącej działkę nr (...) zabudowanej jednorodinnym budynkiem mieszkalnym, zapisaną w księdze wieczystej o nr KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu.

Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była piętrowym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Dla powyższego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, jej przeznaczenie zostało zdeterminowane. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy T. – P. nr (...) z dnia 21 czerwca 2011 r. nieruchomość oznaczona jest symbolem M4 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o dużej intensywności.

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30 stycznia 2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. – Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Są to też ograniczenia podobne do ograniczonych praw rzeczowych, jak np. służebności przejazdu i przechodu, czy też dożywocie. Oznacza to, że właściciele nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej i zewnętrznej muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w zakresie sposobu zagospodarowania, jak i przede wszystkim w sposobie użytkowania.

Budynek przy ul. (...) w P. stanowiący własność powodów spełniał normy budowlane dotyczące izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r., tj. przed dniem 28 lutego 2012 r.

Dowód: wydruk księgi wieczystej o nr KW (...) (k. 13-17); odpis skrócony aktu małżeństwa (k. 496); opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 16 stycznia 2018 r. wraz z operatem szacunkowym z 5 stycznia 2018 r. i załącznikami (k. 729-796v); zeznania biegłego sądowego J. W. (transkrypcja e-protokołu z dnia 23 marca 2018r. – k. 945-957v).

Wartość nieruchomości powodów według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i według poziomu cen na datę 5 stycznia 2018 r. wynosi 543.846 zł .

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. wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 65.615zł.

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. Dowodzenie „wprost” o natychmiastowym spadku wartości nieruchomości jest praktycznie niemożliwe z uwagi na złożoność warunków rynkowych wpływających na ostateczny poziom cen transakcyjnych. Z doświadczeń wpływających z usytuowania lotniska wojskowego w P. – K. w granicach administracyjnych miasta P. wynika, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, stosownie do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. Mając zatem na uwadze doświadczenia z innych lotnisk, jak i lotniska w K. można stwierdzić że proces obniżania się wartości nieruchomości trwa od kilku do kilkunastu lat. Aktualny brak natężonego ruchu w intensywności planowanej na 2034 r. nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

Utrata wartości nieruchomości wokół lotnisk spowodowana jest nie tylko hałasem, ale również samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotnisk. W każdej wycenie nieruchomości wszelkie ograniczenia w użytkowaniu są uwzględniane i mają one wpływ na częściowe obniżenie wartości.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 16 stycznia 2018 r. wraz z operatem szacunkowym z 5 stycznia 2018 r. i załącznikami (k. 729-796v); opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. W. z dnia 23 marca 2018 r. (k. 932-936); zeznania biegłego sądowego J. W. (transkrypcja e-protokołu z dnia 23 marca 2018 r. – k. 945-957v).

Pismem z 20 grudnia 2012 r. powodowie wezwali stronę pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 131.000 zł tytułem poniesionej szkody wynikającej ze zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w terminie do dnia 28 grudnia 2012 r. Pozwany odmówił wypłaty odszkodowania.

Dowód: pismo z dnia 20 grudnia 2012 r. (k. 92-94); odpowiedź pozwanego na wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2012 r. (k. 95).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów. Okoliczności bezsporne były podstawą ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, w zakresie wskazanym powyżej. Zgodnie bowiem z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości Sądu.

Ponadto Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny sporządzony w formie pisemnej albo elektronicznej stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Należy podkreślić, że z uwagi na prawomocne rozstrzygnięcie wyrokiem częściowym w zakresie odszkodowania z tytułu wartości nakładów koniecznych na modernizację akustyczną nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, pozostało Sądowi dokonanie ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia roszczenia powodów o zasądzenie odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości przedmiotowej nieruchomości.

Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii z dnia 16 stycznia 2018 r. i operatu szacunkowego z dnia 5 stycznia 2018 r. biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. (k. 729-796v) – skorygowanej następnie przez biegłego w opinii uzupełniającej z dnia 23 marca 2018 r. (k. 945-958) – oraz na podstawie zeznań ww. biegłego złożonych w dniu 23 marca 2018 r. na okoliczność sporządzenia przedmiotowej opinii, w tym celem ustosunkowania się do zarzutów strony pozwanej z pisma procesowego z dnia 16 lutego 2018 r. (k. 803-838, k. 840-845) oraz zarzutów powodów sformułowanych w piśmie procesowym z dnia 19 lutego 2018 r. (k. 847-909).

W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły z ostrożności procesowej przyjął wpływ wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości na poziomie średnio około 5%, co skutkowało zastosowaniem do określonej wartości nieruchomości oszacowanej na podstawie nieruchomości położonych na równoległym rynku podobnym położonym poza obszarem oddziaływania lotniska dodatkowego współczynnika korekcyjnego $k = 0,95$. W przypadku określenia parametru procentowej utraty wartości nieruchomości, koniecznego do oszacowania spadku wartości, w wyniku analizy statystycznej wstępnej konkretnych badań dla lotniska K. oraz badań uzyskanych przez biegłego K. R. w sprawie o sygn. XII C 2454/13/5 z marca 2015 roku – biegły J. W., jako parametr średniej utraty wartości nieruchomości, zastosował: dla strefy zewnętrznej – 5,43%, a dla strefy wewnętrznej – 10,88%. Biegły wskazał przy tym, że spadki wartości nieruchomości podlegają różnicowaniu w zależności od położenia w strefie według zasady, że spadki są większe na nieruchomości położonych bliżej końca

pasa startowego (gdzie obciążenie hałasem jest zdecydowanie większe), a mniejsze w odniesieniu do nieruchomości położonych bliżej granicy zewnętrznej danej strefy (gdzie obciążenia hałasem są mniejsze). Wobec powyższego biegły zróżnicował ww. spadki, wskazując że spadek procentowy w obrębie nieruchomości będzie szacowany poprzez proporcjonalne rozliczenie odległości pomiędzy punktami, przyjmując „umowny” spadek na końcu pasa startowego w wysokości 16%, a na granicy strefy wewnętrznej 7%. Dla strefy zewnętrznej odpowiednio wzięto pod uwagę proporcjonalne rozliczenie odległości pomiędzy punktami na granicach stref wewnętrznej i zewnętrznej oraz punktu wyznaczającego analizowaną nieruchomość (w odniesieniu dla prostej łączącej te charakterystyczne punkty) przyjmując odpowiednio spadek na granicy wewnętrznej 7%, a na granicy zewnętrznej 3,9%. Do określenia spadku wartości nieruchomości zastosowano zatem metodykę uwzględniającą faktyczne położenie w strefie OOU, ustalając parametr spadku wartości nieruchomości odpowiednio do jej położenia w strefie. Wykorzystując ustalone odległości w punktach odniesienia według opisanego modelu – odpowiadającemu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości w strefie OOU – parametr spadku biegły określił na poziomie 12,7%. Posiłkując się raportem środowiskowym biegły wyjaśnił, że poziomy hałasów są różne – w zależności od położenia – poziom hałasu jest odmienny na końcu pasa startowego od hałasu na granicy lotniska, zatem podstawą weryfikacji przyjętych przez biegłego wyliczeń było założenie, że hałas nie jest parametrem, który różnicuje analizowaną wartość, lecz usytuowanie. Hałas jest czynnikiem pośrednim jeśli chodzi o jego wagę przy analizowaniu spadku wartości nieruchomości. Biegły podkreślił jednocześnie – wyjaśniając zaistniałe w toku sporządzania opinii wątpliwości, które skutkowały również koniecznością sporządzenia opinii uzupełniającej – że zasadniczym kryterium stosowanym przez niego w ramach przyjętej metodologii badań jest lokalizacja i położenie nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, stąd też biegły zaprezentował jak wygląda relacja położenia nieruchomości powodów przy ul. (...) w stosunku do nieruchomości stanowiącej punkt odniesienia przy przyjęciu modelu porównawczego, tj. do nieruchomości przy ul. (...). W przyjętej przez biegłego metodologii badawczej – której Sąd nie zakwestionował – określono, że ul. (...) przecina w pewnym zakresie trasę wylotów z lotniska pod skosem, w związku z czym położenie ul. (...) w stosunku do pasa startowego jest już dalszym położeniem – około 80-100 metrów, co skutkowało uzyskaniem wskazywanych przez biegłego szczegółowych wyników pomiarów. W zeznaniach biegły ustosunkował się do wątpliwości, skąd mogą brać się różnice wartości przy obliczaniu wartości nieruchomości znajdujących się na tej samej ulicy, wskazując że odcinek łączący koniec pasa startowego z nieruchomością przy ul. (...) stanowi 36,5% całej odległości pomiędzy najbardziej niekorzystnym punktem jakim jest koniec pasa startowego i najmniej niekorzystnym punktem jaki jest położenie przy granicy ze strefą zewnętrzną – co stanowiło punkt odniesienia w realiach niniejszej sprawy – natomiast w przypadku ul. (...) ten parametr wynosi 28,05%.

Mając na względzie przyjętą przez biegłego metodykę wyceny, podkreślić również należy że podstawę podejścia porównawczego jaką zastosował biegły stanowi rynek nieruchomości podobnych dla potrzeb wyceny, zatem biegły przeprowadził analizę transakcji zawartych w bliskiej lokalizacji przedmiotowej nieruchomości – poza strefą ograniczonego użytkowania. Analizę dotyczącą wpływu hałasu związanego z lokalizacją lotniska Ł. na nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi dokonano zaś na podstawie danych transakcyjnych pozyskanych z systemu OBRN – transakcje te dotyczyły sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi z terenu miasta P. od początku 2010 do roku 2013, przy czym w analizie biegły uwzględnił również dane dotyczące transakcji zawartych na terenie obrębu P. i B., w związku z ich lokalizacją na terenie strefy oddziaływania lotniska Ł.. Podkreślić należy, że biegły szczegółowo ustosunkował się do wątpliwości stron, z jakich względów podstawą sporządzenia opinii było przyjęcie transakcji z ww. zakresu czasowego, precyzując że badań – stanowiących punkt odniesienia dla wydania opinii – nie wykonuje się zbyt często, ponieważ jest są to czynności bardzo pracochłonne i kosztowne. Z tych przyczyn – przy prezentowaniu ostatecznych wniosków – biegły uwzględnił również badania starsze.

Celem wydania przedmiotowej opinii – co zwiększa dodatkowo jej walor dowodowy – biegły przeanalizował łącznie 337 transakcji i dokonał ich oceny w kontekście następujących atrybutów: powierzchnia użytkowa budynku, powierzchnia działki, rodzaj prawa do nieruchomości gruntowej, rodzaj zabudowy, położenie w strefie oddziaływania lotniska Ł. i lotniska K., położenie w strefie oddziaływania innych źródeł hałasu (drogi o dużym natężeniu ruchu, tory kolejowe itp.), stan techniczny budynku oraz odległość od centrum. Ostatecznie biegły do badania przyjął

282 transakcje – po odrzuceniu transakcji nieruchomościami o wątpliwej cenie transakcyjnej, bądź bardzo małej powierzchni użytkowej – co było zgodne z doświadczeniem zawodowym biegłego przy sporządzaniu tego typu opinii, albowiem pierwotny materiał do badań podlega pierwszej weryfikacji, po której pomija się dane niewiarygodne – tj. w analizowanym przypadku nieruchomości określone przez biegłego jako „nietypowe”, czyli nieruchomości z bardzo małą zabudową, czyli budynkami poniżej 80 m².

Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004, Nr 207, poz. 2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powodów. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłego – uwzględniając przedłożoną przez niego korektę oraz zeznania złożone na rozprawie w dniu 23 marca 2018 r. – za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem była przekonująca. 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. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron, zeznając przed Sądem.

Z uwagi na powyższe – wobec dokonanej przez biegłego korekty i precyzyjnego ustosunkowania się do zarzutów stron – Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku pełnomocnika powodów w zakresie zobowiązania biegłego J. W. do sporządzenia uzupełniającej opinii w oparciu o powierzchnię użytkową budynku wskazaną przez biegłego z dziedziny inwestycji budowlanych i ich szacunku ekonomicznego J. P., który sporządzał opinię w innym celu – dotyczącym nakładów akustycznych dotyczących budynku W tym zakresie wskazać należało również, że określenie spadku wartości nieruchomości nastąpiło przez biegłego J. W. na podstawie dokumentacji technicznej – projektu i pozwolenia na budowę, w oparciu o które budynek powinien zostać wzniesiony. Jeżeli w tym zakresie nastąpiły jakiegokolwiek odstępstwa, to powinny one znaleźć odzwierciedlenie w dalszej, powykonawczej dokumentacji, która zatwierdzałaby podjęte niezgodnie z wymienionymi dokumentami działania. Powodowie tymczasem nie przedłożyli dodatkowej dokumentacji, na podstawie której można byłoby uznać, że mieli prawo do powiększenia powierzchni budynku o 4 metry kwadratowe. Z tej przyczyny uznać należało, że w tym zakresie odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego powinna być wyłączona.

Analogicznie Sąd oddalił wniosek pełnomocnika strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego złożony w piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2018 r. – na okoliczność zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości powodów – podkreślić bowiem należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr. K. S. (k. 813) i dr. A. F. (k. 814-815). Zauważyć należy, że wskazane osoby są statystykami, a w konsekwencji nie są specjalistami z zakresu szacowania wartości nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczne spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. Ponadto ostatecznie wskazać trzeba, że Sąd oddalił wniosek pozwanego o weryfikację opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego przez (...) Stowarzyszenie (...) w W., albowiem uznał wniosek za niezasadny, a jedynie za zmierzający do przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należąca do powodów nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Strona powodowa podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jego nieruchomości.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2. ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powodów wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129-136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. 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. Z treści opinii biegłego J. W. wywieść należy, że nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem na skutek wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. W konsekwencji, strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się dla nich z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. – Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu – do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania – obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powodów spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy. Podkreślić należy, że wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 roku Port przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, Legalis).

W ocenie Sądu także 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 J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością nieruchomości według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. a poziomem cen kształtującym się na datę 5 stycznia 2018 r. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów szacuje się na kwotę 65.615 zł. Powyższa kwota, zdaniem Sądu, stanowi zatem szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 12 października 2001 r., 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 65.615 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, oddalając powództwo w pozostałym zakresie w części dotyczącej odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, tj. w zakresie różnicy o 27.385 zł (według wyliczenia: 93.000zł – 65.615 zł = 27.385 zł).

W ocenie Sądu w bezpośrednim i adekwatnym związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. i roszczeniem powodów pozostaje także szkoda powodów w postaci poniesionych kosztów opinii prywatnej. Podkreślić należy, że powodowie kierując roszczenie w stosunku do pozwanego musieli dokonać oszacowania spadku wartości nieruchomości celem wykazania okoliczności dotyczących spadku wartości nieruchomości powodów w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia prywatna przedłożona przez powodów stanowiła podstawę roszczenia określonego w pozwie z dnia 4 czerwca 2013 r. W związku z tym żądanie kwoty 1.845 zł, wykazane wystawionym przez autora wyceny rachunkiem, pozostawało w związku z dochodzonym przez powodów roszczeniem.

Mając na uwadze powyższe, Sąd w punkcie 1. wyroku uwzględnił częściowo powództwo jako zasadne, oddalając je w pozostałym zakresie z przyczyn wyżej podanych (punkt 2. wyroku).

Od wskazanej kwoty roszczenia głównego w wysokości 65.615 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., tj. od dnia 29 grudnia 2012 r. Wskazać należy, że pismem z dnia 20 grudnia 2012 r. powodowie wezwali pozwany (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 131.000 zł tytułem poniesionej szkody wynikającej ze zmniejszenia wartości ich nieruchomości, zakreślając pozwanemu termin do zapłaty do dnia 28 grudnia 2012 r. Pismo zostało nadane w placówce pocztowej w dniu 21 grudnia 2012 r. (vide: potwierdzenie nadania – k. 94). Pozwany odpowiedział odmownie na wezwanie pismem z dnia 20 grudnia 2012r. k.95. Termin na spełnienie świadczenia dochodzonego przez powodów w wezwaniu upływał w dniu 28 grudnia 2012 r., a zatem od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie wskazanej w punkcie 1a) wyroku kwoty.

Mając z kolei na względzie zasądzoną w punkcie 1b) wyroku kwotę stanowiącą poniesiony przez powodów konieczny koszt wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego opinie niezbędne dla określenia wielkości roszczeń przysługujących powodom, Sąd określił roszczenie odsetkowe od ww. kwoty począwszy od dnia 11 czerwca 2013 r., tj. od dnia doręczenia pozwu (vide: z.p.o. – k. 108v), kiedy to pozwany powziął wiadomość o żądaniu powodów również w zakresie zwrotu kosztów sporządzenia opinii prywatnej.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 3. wyroku, mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powodowie wygrali proces w 80%. W związku z powyższym, na podstawie art. 100 k.p.c., Sąd rozdzielił koszty postępowania stosunkowo pomiędzy stronami, obciążając powodów w 20%, a pozwanego w 80% tych kosztów. Na koszty niniejszego postępowania złożyły się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 6.643 zł oraz opłata uzupełniająca od pozwu w kwocie 246 zł – uiszczona w całości przez powodów, koszty opinii biegłego J. P. w wysokości łącznej 3.105,72 zł (z uwzględnieniem wydatków w kwocie 36,60 zł) oraz koszty opinii biegłego J. W. w wysokości łącznej 2.329,35 zł (z uwzględnieniem wydatków w kwocie 134,76 zł) – na poczet których powodowie uiszcili zaliczki w kwotach 5.000 zł i 2.000zł. Nadto, na koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocników stron ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 i § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radów prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349) – na łączną kwotę 5.400 zł (3.600zł + 1.800zł za postępowanie zażaleniowe), zatem uwzględniając stosunkowe rozdzielenie kosztów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.320 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (tj. 5.400 zł x 80%), natomiast od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.080 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (5.400 zł x 20%).

SSO Magdalena Horbacz