

Sygnatura akt XVIII C 612/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Magdalena Horbacz

Protokolant p.o. staż. Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 listopada 2015 r. w P.

sprawy z powództwa **A. S.**

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 85.687zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 listopada 2013r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powódkę w 35%, a pozwanego w 65% i na tej podstawie:
  - a) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.890 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
  - b) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.194,50zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 3.510zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
  - c) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 478,20zł tytułem nieuiszczonych wydatków
  - d) nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 257,50zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

SSO Magdalena Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 612/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 grudnia 2013r., powódka A. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. kwoty 130.599 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 8 listopada 2013 r. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów postępowania. Powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym. Powódka wskazała, że przedmiotowa nieruchomość w wyniku rozbudowy lotniska narażona jest na większy hałas niż dotychczas. Powódka wskazała, że nieruchomość położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. – w strefie wewnętrznej. Powódka wskazała, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w

związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Celem oszacowania wartości nieruchomości i wpływu na jej cenę obszaru ograniczonego użytkowania powódka zleciła biegłemu wykonanie opinii, której koszt wyniósł 1.599 zł. Biegły rzeczoznawca majątkowy oszacował, że spadek wartości nieruchomości powódki wynosi 129.000 zł. Powódka wskazała, że w piśmie z dnia 29 października 2013 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej niniejszym pozwem, czego pozwany odmówił.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania. Pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódka nie wykazała, że poniosła konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powódkę nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Pozwany podniósł, że nie jest tak, że powódka jest cały czas narażona na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w obszarze.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

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

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

Okoliczności niesporne, kopia decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.93-101); kopia procedur AIP (k.102-113); kopia informacji dot. wdrożenia decyzji środowiskowej (k.114-119); kopia protokołu kontroli WWIOŚ (k.120-126); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k.131-134); informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu KRS (k.19-31)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Jednocześnie w uchwale wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami

w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wyjaśniono również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

Okoliczność bezsporne.

Powódka A. S. jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0803 ha. Nieruchomość sąsiaduje z pasem startowym lotniska Ł..

Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy przeniesienia własności z dnia 24 czerwca 2004 r. zapisanej w akcie notarialnym Rep. A nr (...).

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

Okoliczności niesporne, wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) (k.11-18); opinia i operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. (1) (k.152-209)

Na dzień 28 lutego 2012 r. przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni całkowitej 180 m<sup>2</sup> + kondygnacja piwniczna. Budynek został pobudowany w 1985 roku. Jest to budynek jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, całkowicie podpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym. Budynek wyposażony jest w następujące sieci miejskie tj. sieć wodną, sieć energetyczną, sieć gazową i kanalizacyjną. Na parterze jest kuchnia, pokój, salon, korytarz i łazienka, na piętrze są 4 pokoje, łazienka, korytarz. Stan techniczny budynku jest dobry. Na działce jest umocniony podjazd, budynek gospodarczy i garaż. Nieruchomość ta posiada drogę dojazdową utwardzoną. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Kształt działki jest regularny, wydłużony, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości powoda stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dla powyższego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, jej przeznaczenie zostało zdeterminowane.

Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/ (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011r., działka powódki znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M4 -tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Dowód: opinia i operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. (1) (k.152-209); opinia uzupełniająca biegłego W. (k.241-242), zeznania biegłego W. (k.260)

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 84.088 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..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników

rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu działek zgodnie z ich przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powódki poziomy równoważnego dźwięku A wynoszą w dzień 71,44 dB, a w nocy 59,11 dB.

Dowód: opinia i operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. (1) (k.152-209); opinia uzupełniająca biegłego W. (k.241-242 i 423-425), zeznania biegłego W. (e protokół k.263 i k. 429)

Pismem z 29 października 2013 r., doręczonym 31 października 2013 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 130.599 zł tytułem poniesionej szkody w związku z obniżeniem wartości nieruchomości. Pozwany w piśmie z dnia 8 listopada 2013 r. odmówił zapłaty, wskazując na możliwość dobrowolnej wypłaty odszkodowania na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

Okoliczności niesporne, pismo powoda wraz z potwierdzeniem odbioru (k.56-58), pismo pozwanego (k.59)

Powyższy stan faktyczny - bezsporny co do okoliczności położenia nieruchomości powódki w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku z bliskością lotniska cywilnego P.-Ł., a także hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty – Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powódki. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. (1) z dnia 17 kwietnia 2014 r., opinii uzupełniających i zeznań biegłego J. W. (1). W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do 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 wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych, przyjmując – zgodnie z wynikami wyżej wskazanych badań porównawczych – że wartość nieruchomości powinna być skorygowana o współczynnik 15,01%. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego 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.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powoda. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w

obrębnie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomości, położonych 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. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny. W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważyłyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty pełnomocnika pozwanego co do prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowości określenia parametrów nieruchomości. Biegły w opinii uzupełniającej w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych w pismach pełnomocników stron. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłego i opinię uzupełniającą 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 tak na piśmie jak i zeznając przed Sądem. Biegły J. W. (1) w związku z przygotowaniem szeregu opinii w analogicznych sprawach, ciągle poszukuje lepszych rozwiązań i trafniejszych założeń, które prowadzą do stosowania coraz to nowych sposobów obliczeń. W związku z weryfikowaniem przez biegłego przyjmowanych założeń i danych, w szczególności z uwagi na sugestie stron, biegły złożył opinię uzupełniającą z dnia 19 października 2015r., w której zmieniona została kwota określająca utratę wartości przez przedmiotową nieruchomość. Biegły przedstawił bowiem alternatywny model wyliczenia parametru obrazującego procentowy spadek wartości nieruchomości, w zależności od położenia w strefie OOU przez co doszło do niewielkiej zmiany tej wielkości z początkowego 15,01% na 13,5%, a co za tym idzie, także do skorygowania wyliczenia utraty wartości na ostateczną kwotę 84.088zł.

Z uwagi na powyższe, Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej w P. i w związku z tym oddalił wniosek pełnomocnika powódki o zobowiązanie biegłego do uzupełnienia opinii. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

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

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, albowiem dowód ten był zbędny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o wyznaczenie terminu do złożenia pisma procesowego zawierającego stanowisko powódki w przedmiocie stanowiska pozwanego zawartego w odpowiedzi na pozew, albowiem powyższe przedłużyłoby postępowanie, a okoliczności istotne z punktu widzenia niniejszego postępowania wymagały dowodu z opinii biegłego. Twierdzenia stron w tym zakresie nie stanowiły przedmiotu ustaleń Sądu.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadka T. J., albowiem okoliczności, na które świadek miałby zeznawać nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Uznając, że wszystkie okoliczności w sprawie zostały dostatecznie wyjaśnione, Sąd pominął dowód z przesłuchania stron.

Nadto Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o skierowanie opinii biegłego W. do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej w celu jej weryfikacji oraz o skierowanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości do Komisji Arbitrażowej PFSRM w celu oceny prawidłowości

sporządzenia operatu szacunkowego, albowiem zarzuty stawiane przez pełnomocnika pozwanego do opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić należy, że opinia sporządzona przez biegłego W. została sporządzona zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, jest spójna i logiczna. Powyższy wniosek zdaniem Sądu zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania. Z tych samych przyczyn, Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Poznaniu, na okoliczności wskazane w postanowieniu z dnia 16 stycznia 2014r., rozszerzone o tezy proponowane przez stronę pozwaną.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci opinii z dnia 16.09.2014r., dotyczącej wpływu wprowadzenia OOU wokół PL-P.-Ł. na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze, sporządzonej przez Centrum (...) sp. z o.o. na okoliczność zastosowania prawidłowej metodologii w zakresie opinii o spadku wartości nieruchomości i operacie szacunkowym oraz na okoliczność odstępstw w zakresie sporządzenia opinii przez biegłego sądowego od ogólnych zasad obowiązujących przy sporządzaniu wyceny wartości nieruchomości. Sąd oddalił także wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci referatu wygłoszonego przez dr B. H. na szkoleniu rzeczoznawców w D., które odbyło się w dniach 12-13 września 2014r. na okoliczność, iż biegły J. W. przy sporządzaniu opinii i operatu szacunkowego, wykonał je niezgodnie z przyjętymi ogólnymi zasadami obowiązującymi przy sporządzaniu wyceny wartości nieruchomości. Oba powyższe wnioski dowodowe zostały oddalone, bowiem opinia prywatna- a przyjąć należy, iż taki charakter mają oba dokumenty, nie może stanowić dowodu na okoliczność wyjaśnienia wiadomości specjalnych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka domagała się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należąca do niej nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódka podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jej nieruchomości. Ponadto, strona powodowa żądała zasądzenia na jej rzecz kwoty 1.599zł stanowiącej poniesiony przez powódkę konieczny koszt wynagrodzenia rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego opinie niezbędną dla określenia wielkości roszeń przysługujących powódce.

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 powódki wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie

wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć. Według art. 129 ust. 2 p.o.s., 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.s., 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 powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł. a szkodą powódki 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 powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru powódka musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że powódka nabywając nieruchomość zdawała sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Wskazać należy, że w tym okresie immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu jest znaczny. Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powódka nie mogła przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Z ustaleń biegłego wynika, że w miejscu położenia nieruchomości powódki przekroczone są znacznie poziomy równoważnego dźwięku A i wynoszą w dzień 71,44 dB, a w nocy 59,11 dB.

Z opinii biegłego J. W. (1) 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 powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki stanowi kwotę 84.088 zł, a to głównie ze względu na usytuowanie nieruchomości w sąsiedztwie pasa startowego, gdzie hałas związany ze startem i lądowaniem jest dużo większy, niż odczuwalny na terenie położonym dalej płyty głównej i pasa startowego lotniska. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódki w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powódki. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniąż, 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 powódki kwotę 84.088zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz kwotę 1.599zł tytułem zwrotu poniesionych kosztów opinii prywatnej, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

W ocenie Sądu w bezpośrednim i adekwatnym związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. pozostaje także szkoda powódki w postaci poniesionych kosztów opinii prywatnej, skoro zostały one poniesione w celu dochodzenia roszczeń od pozwanego. Powódka, która niewątpliwie nie posiadała wiadomości specjalnych w wymaganym zakresie, dążąc do uzyskania należnego jej odszkodowania na etapie postępowania polubownego, bez kierowania sprawy do sądu, nie miała innej możliwości choćby orientacyjnego określenia wysokości poniesionej szkody. Wskazać przy tym należy, iż wezwaniem do zapłaty z dnia 29 października 2013r., w którym termin spełnienia świadczenia określono na dzień 07 listopada 2013r., powódka dała szansę pozwanemu na spełnienie jej żądania, bez narażania go na koszty postępowania sądowego. Pozwany jednakże, jak uczynił to także w przypadku właścicieli innych nieruchomości położonych na terenie OOU, nie zareagował w sposób adekwatny. Dlatego też w okolicznościach niniejszej sprawy, żądanie zwrotu kosztów prywatnej opinii, pozostające w związku przyczynowym ze szkodą występującą po stronie powódki, w ocenie Sądu jest uzasadnione.

Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z żądaniem pozwu, to jest od dnia 08 listopada 2013r., albowiem pozwany pismem z dnia 08 listopada 2013r., odmówił powódce wypłaty odszkodowania, wskazując, że (...) przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania w ramach procedury konceyliacyjnej w zakresie nakładów na modernizację akustyczną nieruchomości. Dodać należy, iż pozwany z uwagi na prowadzenie licznych spraw w tym zakresie, musiał zdawać sobie sprawę ze swej odpowiedzialności odszkodowawczej wynikającej z wprowadzenia



obszaru ograniczonego użytkowania i funkcjonowania lotniska Ł.. Tym samym, od dnia 08 listopada 2013r., pozwany pozostawał względem powódki w zwłoce, co na podstawie art. 481 k.c. obligowało Sąd do orzeczenia o odsetkach od tego dnia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powódka wygrała proces w 65%. W związku z powyższym na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd rozdzielił koszty postępowania stosunkowo pomiędzy stronami, obciążając powódkę w 35%, a pozwanego w 65% tych kosztów. Na koszty niniejszego postępowania złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 6.530 zł uiszczona w całości przez powódkę i koszty opinii biegłego w wysokości 3.735,70zł, na poczet których powódka uiściła zaliczkę w kwocie 3.000 zł. Z tego względu, Sąd nakazał ściągnąć od powódki kwotę 257,50zł, zaś od pozwanego kwotę 478,20zł tytułem nieuiszczonych wydatków. Nadto na koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocników stron w wysokości 3.600 zł ustalone zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu oraz koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powódki w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 1.800zł ustalone na podstawie § 13 pkt. 2 ppkt. 2 powyższego Rozporządzenia. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.194,50 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę 3.510zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.890 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Magdalena Horbacz