

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Godlewska

Protokolant st. sekr. sąd. Iwona Kucemba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa P. P. i M. P.

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 35.801 zł (trzydzieści pięć tysięcy osiemset jeden zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot:

- od kwoty 8.753 zł od dnia 23 maja 2015 r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 27.048 zł od dnia 8 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. kosztami postępowania obciąża powodów w 55 %, a pozwanego w 45 % i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.407,07 zł.

SSO Iwona Godlewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2014 r. powodowie P. P. i M. P. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. solidarnie kwoty 80.000 zł ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. pod numerem KW (...). Działka zabudowana jest domem jednorodzinny i znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej. Powodowie wskazali, że w wyniku rozbudowy lotniska, nieruchomość narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012r. – w strefie zewnętrznej. Powodowie podnieśli, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Powodowie wskazali, iż w związku z przekroczeniem poziomu hałasu, skutkującymi w rzeczywistości licznymi faktycznymi ograniczeniami, jak chociażby konieczność zamykania okien czy niemożność przebywania przez dłuższy czas w przydomowym ogródku, pozostają w bezpośrednim związku przyczynowo-skutkowym ze spadkiem wartości nieruchomości o charakterze mieszkalnym. Powodowie wskazali także, iż wzywali pozwanego do zapłaty, jednak bezskutecznie.

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

Pozwany w pierwszej kolejności podniósł brak legitymacji procesowej powodów, albowiem stwierdził, że z treści odpisu księgi wieczystej nie wynika, aby nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zwrócił uwagę, że strefa zewnętrzna nie obejmuje w ogóle zabudowy mieszkalnej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń czy też zmian względem stanu sprzed wprowadzenia strefy. Pozwana spółka zakwestionowała jakoby wskutek wprowadzenia obszaru doszło do uszczuplenia prawa własności powodów, gdyż uchwała nie wprowadziła odnośnie nieruchomości powodów żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z nich. W ocenie pozwanego bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. Pozwany podniósł, iż dopuszczalny poziom hałasu nie uległ zmianie, więc nie ma podstaw do dokonywania modernizacji akustycznej nieruchomości powodów. Dalej zauważył, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody.

Pismem z dnia 17 kwietnia 2014 r. powodowie podnieśli, iż to czy nieruchomość jest zabudowana, czy też nie, nie ma znaczenia dla istnienia ich roszczeń. Powodowie w dniu 27 października 2011 r. uzyskali pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego. Podniesiono, iż roszczenie o odszkodowanie wynika z samego faktu utworzenia OOU i nie jest związane z położeniem w określonej strefie tego obszaru.

W toku postępowania strony podtrzymały 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 Düsseldorfu. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W

2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z Portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii 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 izol linii 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 izol linii 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 zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nadto, w uchwale wskazano, że w strefie zewnętrznej: (a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, (b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, (c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. znak: WOO-II.4230.12011.JS z dnia 28 lutego 21 lutego 2011 r. (k. 17-83), procedury AIP (k. 141-144), informacja dotycząca

wdrożenia przez port lotniczy warunków wynikających z decyzji RDOŚ o środowiskowych uwarunkowaniach (k.145-150), raport o oddziaływaniu na środowisko – Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg (k. 151-156), protokół z kontroli – wyciąg (k. 157), informacje, wydruki ze strony internetowej pozwanego, artykuły prasowe o lotnisku (k. 158-169), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska – wyciąg (k. 170-177).

Powodowie są właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1189 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość nabyli w dniu 25 maja 2011 r. Nieruchomość powodów znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P. oraz częściowo poza tym obszarem.

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość była gruntem budowlanym, niezabudowanym. Obecnie jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Budowę rozpoczęto w marcu 2012 r., na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 27 października 2011 r. Droga dojazdowa nieurządzona. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Kształt działki w miarę regularny, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym uchwałą nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. działka powodów znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie zewnętrznej wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 35.801 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..

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k. 10-12, 2 56-261), zaświadczenie Marszałka Województwa (...) z dnia 17 lutego 2014 r. (k. 13), pozwolenie na budowę nr 6180/11 z dnia 27 października 2011 r. (k. 195-196), postanowienie Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego (k. 323), opinia biegłego sądowego J. W. wraz z opiniami uzupełniającymi i wyjaśnieniami ustnymi (k. 237-293, 450-460, 463, 542-543).

Pismem z dnia 13 lutego 2014 r. powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 500.000 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. Wezwanie do zapłaty pozwanego otrzymał w dniu 17 lutego 2014 r. Pozwany nie ustosunkował się do w/w wezwania.

Okoliczności niesporne, a nadto wezwanie do zapłaty wraz z dowodem doręczenia (k. 14-16.)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powodów położona jest w strefie zewnętrznej

ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii dotyczącej spadku wartości nieruchomości i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. wraz z opiniami uzupełniającymi i wyjaśnieniami ustnymi.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony analizy i opinie prywatne, w tym badania dr H., przykładowa aktualizacja opinii K. R., albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinię biegłego J. W. należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

W przedmiotowej opinii dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powodów na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. biegły W. poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, 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 ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych. 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 (...). Biegły opinię z dnia 11 marca 2015 r. sporządził w oparciu o metodę pośrednią, tj. poprzez analogię do nieruchomości zabudowanych.

Natomiast opinię uzupełniającą z dnia 5 stycznia 2016 r. sporządził w oparciu o metodę bezpośrednią. Biegły zebrał dane dotyczące sprzedaży działek gruntowych w P., B. i C. w celu dokonania analizy cen działek budowlanych położonych w S. zewnętrznej i poza strefą OOU ławica. Biegły wyjaśnił, iż w chwili sporządzania operatu ilość danych w odniesieniu do nieruchomości podobnych położonych w P. i B. była bardzo ograniczona i posługiwał się z konieczności transakcjami z L., L., S., T., C. i tylko jedną transakcją z P., co nie dało obiektywnej podstawy do wyceny wartości przedmiotowej nieruchomości. Także zastosowanie do określenia utraty wartości tzw. metody pośredniej parametrycznej nie dawało obiektywnej odpowiedzi jak faktycznie zareagował rynek na wprowadzenie OOU Ł.. Na przestrzeni 2014 i 2015 r. przybyło kilka transakcji dla działek podobnych zlokalizowanych w P. i B., zarówno poza strefą OOU Ł. jak i w strefie zewnętrznej. Wobec powyższego biegły w opinii uzupełniającej zastosował metodę bezpośrednią, polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wartością nieruchomości wycenionej w oparciu o transakcje poza strefą a pomiędzy wartością określoną na bazie transakcji dokonanych w strefie zewnętrznej.

W opinii uzupełniającej z dnia 26 lipca 2016 r. biegły ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej i wskazał, iż w opinii z marca 2015 r. brane były pod uwagę tylko transakcje z przedziału 1.000 – 2.000 m² i tylko położone poza strefą OOU. W opinii uzupełniającej ze stycznia 2016 r. doszły tylko 4 transakcje z tego samego przedziału – nie uwidocznione w bazie transakcyjnej wcześniej. Biegły wyjaśnił, że w innych opiniach określone parametry utraty wartości odnoszą się do nieruchomości zabudowanych domami jednorodzinnymi. Zdaniem biegłego rozpiętość cen segmentu działek budowlanych niezabudowanych w strefie OOU Ł. świadczy o różnorodności pojedynczych zdarzeń w reakcji rynku w tym zakresie i stąd określone parametry dla tego segmentu mogą być odmienne w różnych okresach analizy jak również mogą różnić się w stosunku do segmentu nieruchomości już zabudowanych.

W ocenie Sądu, metoda przyjęta za podstawę obliczenia utraty wartości nieruchomości powodów jest przekonująca tak poprzez jej stanowczość jak i klarowność. Tym samym biegły co prawda zmienił w opinii uzupełniającej wartość

spadku nieruchomości powodów, poprzez jej podwyższenie, a z drugiej strony wybrał metodę sporządzenia opinii w pełni adekwatną do realiów niniejszej sprawy i usytuowania nieruchomości powodów.

W ocenie Sądu strony nie wskazały takich okoliczności, które podważałyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania jak również czynników decydujących o spadku wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego W.. Biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie, jak i zeznając przed Sądem. 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. Podkreślić należy, że biegły posiada uprawnienia legitymujące do wydawania opinii w w/w zakresie. Istotne, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd oddalił osobowe wnioski dowodowe, albowiem wszystkie okoliczności sprawy zostały wszechstronnie wyjaśnione, kwestie te wymagają wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje biegły sądowy, stąd dowody te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić też należy, że istotne w niniejszej w sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powodów. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu. Jeśli chodzi o sposób wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszary, to powyższe wynika ze zgromadzonych dokumentów.

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

Sąd również oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego 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.

Sąd zważył, co następuje:

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości, zaś kwestionowanie jej przez pozwanego poprzez podnoszenie braku wykazania, że na ich nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w kontekście wywodów opinii biegłego, ale także mapek ewidencyjnych i wydruku z serwisu internetowego okazało się nieskuteczne. Nadto zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości a roszczenie, o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie są właścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1189 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość nabyli w dniu 25 maja 2011 r. Obecnie ich nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym (budowę rozpoczęto wiosną 2012 r.). W konsekwencji byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd zwraca uwagę, że zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie należy wskazać, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo 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 (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), 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 (hałas) 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 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACA 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonych pozwem roszczeń jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi

wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 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.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, stanowiąca działkę nr (...) znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P. oraz częściowo poza tym obszarem.

Dalej sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu (przy czym koniecznym jest, aby dotarło ono do obowiązanego przed upływem tego terminu) powoduje, że roszczenie nie wygasa, natomiast do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali tego pismem z dnia 13 lutego 2014 r., doręczonym przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Pozew w niniejszej sprawie złożony zaś został do sądu skutecznie w dniu 27 lutego 2014 r., a więc przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwał jego bieg. W konsekwencji do zgłoszenia roszczeń po upływie przewidzianego ustawą terminu zawitego, ani przedawnienia roszczeń powodów o których orzeczono w uzasadnianym wyroku nie doszło.

Powodowie domagali się kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. należąca do powodów nieruchomość znalazła się w strefie zewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek

przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości co do której przysługuje powodowi prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powód również upatrywał źródła szkody). Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powodów znalazła się w strefie zewnętrznej tego obszaru oraz częściowo poza nią. Z opinii biegłego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych analiz i wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę powodów wynosi 35.801 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi 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 powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości 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 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem

właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego W. sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie P. P. i M. P. wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 35.801 zł.

Od wskazanej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., od następujących kwot: od kwoty 8.753 zł od dnia 23 maja 2015 r. (tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości) do dnia zapłaty oraz od kwoty 27.048 zł od dnia 8 stycznia 2016 r. (tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu uzupełniającej opinii biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości) do dnia zapłaty.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawało, że powodowie nabyli niezabudowaną 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 nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa 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 sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotnika P. - Ł..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. W toku procesu powodowie nie wykazali, by wartość ich nieruchomości spadła w większym stopniu niż wynikający z opinii biegłego. Co istotne, opinia ta wprost odnosi się do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a w konsekwencji, stosując adekwatną do założonego w postanowieniu dowodowym celu, określa spadek wartości nieruchomości powodów wyłącznie z uwagi na objęcie jej tym obszarem. Pozwoliło to sądowi na odrzucenie ewentualnie innych czynników, które mogły rzutować na spadek wartości tej nieruchomości.

O kosztach procesu, w punkcie 3. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo te koszty rozdzielając. Sąd o kosztach procesu orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powodowie wygrali proces w 45 %, a pozwany w 55%. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. obciążył strony kosztami procesu proporcjonalnie do zakresu w jakim każda z nich sprawę przegrała, tj. powodów w 55%, a pozwanego w 45%.

Na koszty uiszczone przez powodów złożyły się: opłata od pozwu – 4.000 zł, koszty opinii biegłego w wysokości 2.552,83 zł, na poczet których powodowie uścili zaliczkę w wysokości 3.000 zł. Nadto na koszty postępowania złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika powodów w wysokości 3.617 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w wysokości 3.617 zł, 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).

Mając na uwadze powyższe, po wzajemnym potrąceniu kosztów, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.407,07 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

SSO Iwona Godlewska