

Sygnatura akt XVIII C 684/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Horbacz

Protokolant: p.o. stażysty Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa N. P.-S.

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

o zapłatę kwoty 50.418 zł

Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 50.418 zł (pięćdziesiąt tysięcy czterysta osiemnaście złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

/-/ M. Horbacz

XVIII C 684/15

UZASADNIENIE

Powódka N. S. pozwem z dnia 17 lutego 2014r., wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. kwoty 75.200 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, tytułem częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz częściowego odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w stawce podwójnej.

Powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Powódka podniosła, że nieruchomość położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka wskazała, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości i uszczuplenia jej prawa własności, nadto, że w przyszłości zmuszona będzie ponieść nakłady związane z wymianą okien i wprowadzeniem odpowiednich przegród zapewniających wygłuszenie budynku. Strona powodowa podała, że pismem z dnia 31 stycznia 2014r., wezwano pozwanego do dobrowolnej zapłaty należnego odszkodowania bądź podjęcia działań mających na celu ugodowe zakończenie sprawy.

Pozwany wniosł 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, nadto, że może okazać się, iż przeprowadzenie prac modernizacyjnych nie będzie konieczne. Pozwany podniósł, że lotnisko P.- Ł., funkcjonuje w sąsiedztwie nieruchomości powódki nieprzerwanie już od kilkudziesięciu lat.

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.162-170); kopia procedur (...) (k.71-72); kopia informacji dot. wdrożenia decyzji środowiskowej (k.73-75); Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) nań - (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg (k. 31-33 i 76-78); wyciąg z protokołu z kontroli (...) w P. (k.79); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k.79v.-85); decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika Ogólnego (...)SO (...) L.dz. 95/13

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, kopia uchwały nr XVIII/302/12 wraz z uzasadnieniem i załącznikami (k.28-30)

Powódka N. S. jest właścicielką nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 999 m². Przedmiotową nieruchomość powódka nabyła na podstawie umowy darowizny z dnia 15 czerwca 1993r.

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.14-18); kopia uchwały nr XVIII/302/12 wraz z uzasadnieniem i załącznikami (k.28-30)

Wartość przedmiotowej nieruchomości należącej do powódki według stanu na dzień 28 lutego 2012r., wynosi 758.167zł.

Na dzień 28 lutego 2012r. przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 166,63m² pobudowanym w latach 90-tych. Jest to budynek parterowy z użytkowym poddaszem, całkowicie podpiwniczony, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym krytym papdachówką. Budynek wyposażony jest we wszystkie sieci miejskie. Na parterze jest pokój, łazienka, salon, kuchnia i korytarz, na poddaszu jest otwarta przestrzeń. Stan techniczny budynku jest dobry. Na działce urządzony jest ogród, ogrodzenie, umocniony podjazd. Nieruchomość ta posiada drogę dojazdową utwardzoną kostką brukową z chodnikiem po obu stronach. 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 jednorodzinny, jej przeznaczenie zostało zdeterminowane.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości nieruchomości (k.269-298), operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. określający wartość rynkową nieruchomości (k.233-2 68); zeznania biegłego (e-protokół k.429).

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 50.418zł 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 dniem 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.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości nieruchomości (k.269-298), operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. określający wartość rynkową nieruchomości (k.233-2 68); zeznania biegłego (e-protokół k.429); decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia

obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13.

Pismem z 27 stycznia 2014r., doręczonym 31 stycznia 2014r. Pełnomocnik powódki zgłosił pozwanemu (...) Sp. z o.o. w P. swe roszczenia: o odszkodowanie z tytułu ubytku wartości nieruchomości, o zwrot kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, o zadośćuczynienie za naruszenie dóbr osobistych oraz o ustalenie odpowiedzialności za szkody mogące powstać w przyszłości.

Okoliczności niesporne, pismo pełnomocnika powoda wraz z prezentatą (k.34-35), pismo pozwanego (k.82).

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. z dnia 06 lipca 2015r., i zeznań biegłego J. W.. W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. 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 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.

Na rozprawie w dniu 23 października 2015r., po zapoznaniu się z zarzutami pełnomocnika pozwanego, biegły w pełni podtrzymał sporządzoną opinię. Biegły podał, iż w jego ocenie nie ma obecnie potrzeby zmiany bazy transakcji, na której opiera swe badania, a to z uwagi na to, że baza ta pochodzi z połowy 2013r., zaś biegły opiera się także na aktualnie przeprowadzanych analizach, np. poprzez sporządzanie tabel porównawczych. Prócz hałasu, znaczenie dla spadku wartości nieruchomości ma także świadomość istnienia lotniska w niedalekiej od niej odległości. Spadek cen nieruchomości w obrębie lotniska nie był zjawiskiem jednorazowym, okresowo poziomy cen mogą się wahać, jednakże średnia będzie się utrzymywać na jednym poziomie. Biegły wyjaśnił również przyczyny, dla których odrzucił część z transakcji wcześniej wykorzystywanych do określenia spadku wartości rynkowej nieruchomości, podając, że naturalnym zjawiskiem jest pojawianie się niekiedy nieprawdziwych wartości w aktach notarialnych, których wykrycie powodować musi eliminację danej transakcji z bazy jako niemiarodajnej, podobnie wyeliminować należy nieruchomości ze skrajnie niewielkimi zabudowaniami, nawet przy zbliżonej wielkości działki. Odnosząc się do

zarzutu zbyt małej ilości transakcji z (...), biegły wskazał, iż ilość transakcji jest ograniczona właśnie z uwagi na występowanie hałasu lotniczego i niewielkie zainteresowanie tak usytuowanymi nieruchomościami. Biegły wskazał, że przyjęty przez niego wskaźnik błędu standardowego, niewiele przekracza zalecany parametr, jednakże z ostrożności, dokonał także wtórnej oceny poprzez porównanie z innymi wynikami badań. Biegły podniósł, iż przy tak niewielkiej liczbie transakcji konieczne było zastosowanie modelu parametrycznego.

Z uwagi na wyjaśnienia biegłego na rozprawie oraz sposób uzasadnienia przyjętych danych i wartości, jaki zaprezentował biegły w swej opinii, Sąd uwzględnił ją w całości, czyniąc podstawą rozstrzygnięcia w sprawie.

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 pozwanego o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków T. J. i G. B., albowiem okoliczności, na które świadkowie mieliby zeznawać nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić 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.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnej J. K. i I. F., albowiem opinia prywatna nie może stanowić dowodu na okoliczność wyjaśnienia wiadomości specjalnych.

Oddalić należało także wniosek pozwanego o zobowiązanie strony powodowej do przedłożenia do akt sprawy dokumentacji budowlanej, albowiem dowód z tychże dokumentów nie wniósłby niczego nowego do sprawy, ponieważ stan nieruchomości, jej właściwości takie jak, np. powierzchnia użytkowa, czy też parametry akustyczne, ustalone zostały przez biegłego w jego opinii.

Sąd oddalił także wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego- jak w piśmie z dnia 07 sierpnia 2015r., jako zmierzający do przedłużenia postępowania.

Nadto Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o skierowanie opinii biegłego W. do Komisji Odpowiedzialności Zawodowej, 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 Z. Wyceny opracowanymi przez (...) Federację Stowarzyszenia (...), jest spójna i logiczna. Powyższy wniosek zdaniem Sądu zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

W 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 2012r. należąca do powódki 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.

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 takiej decyzji. 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 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 powoda 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 miała świadomość funkcjonowania lotniska w pobliżu jej nieruchomości. Wskazać należy, że w latach 90-tych, 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. 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 ówczasnie 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 opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki 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 50.418zł. 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 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 powódki kwotę 50.418zł tytułem spadku wartości nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014r. do dnia zapłaty tj. zgodnie z żądaniem. Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. 455 k.c., od dnia wniesienia powództwa. Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane lub powinny być znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi i to już z racji trwających od kilku lat procesów odszkodowawczych w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K.. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już

w następstwie otrzymania wezwania do zapłaty ze stycznia 2014 r. Tymczasem pozwany nie podjął nawet starań celem oszacowania na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego powołanego na zlecenie pozwanego co do spadku wartości nieruchomości powódki.

O kosztach postępowania Sąd nie orzekł, pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie orzeczeniu końcowemu.

SSO Magdalena Horbacz