

Sygnatura akt XII C 2506/13

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 19 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty W. F.

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. W., R. W.

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

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 94.400 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące czterysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami:

a. od kwoty 56.000 zł od 22 listopada 2014 r.,

b. od kwoty 38.400 zł od 8 czerwca 2015 r.

do dnia zapłaty;

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 5 grudnia 2013 r. powodowie M. W.

i R. W., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł, w tym 56.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej współwłasność powodów oraz kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość, której są współwłaścicielami, została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Podnieśli, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r.

w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.

w P. wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Wskazali także, że funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości dla właścicieli okolicznych nieruchomości, ograniczając możliwość skorzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem. Powodowie wyjaśnili, że domagają się zasądzenia części odszkodowania za zmniejszenie

wartości ich nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (...). Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wskazali art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, ewentualnie art. 435 kc w związku z art. 322-325 ustawy Prawo ochrony środowiska. Powodowie podali, że szkody upatrują w niemożności zbycia nieruchomości po cenie, jaką nieruchomość miała przed wprowadzeniem (...) oraz z uwagi na to, że nie mogą żądać zaniechania naruszeń wynikających z immisji i muszą znosić istniejący poziom hałasu emitowanego przez pozwanego. Powodowie podali także, że roszczenie o zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wynika z art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. W ocenie powodów konieczna będzie wymiana okien i drzwi garażowych, wygłuszenie ścian i wykonanie innych prac mających na celu właściwą izolację akustyczną. (k. 1-5 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 marca 2014 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zarzucił brak legitymacji procesowej powodów, wskazując, że z załączonej przez powodów księgi wieczystej nie wynika, aby działka której są właścicielami była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Podkreślił, że orzeczenia zapadłe w sprawach związanych z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie. Pozwany szczegółowo opisał różnice między wyżej wskazanym obszarem, a obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., wskazując, że w pierwszym z obszarów wprowadzone ograniczenia były dalej idące. Pozwany zaprzeczył także, aby podstawą roszczeń powodów mógł być art. 435 kc, powołując się na orzeczenia Sądu Najwyższego.

Pozwany wskazał, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Zdaniem pozwanego, wprowadzenie (...) stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Pozwany zwrócił uwagę, że (...) utworzono w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Zatem zdaniem pozwanego, nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w (...). Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie hałasu emitowanego przez lotnisko jak m.in. ograniczanie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań czy wyłączenie z eksploatacji głośnych i przestarzałych samolotów pocztowych. Dodatkowo pozwany wprowadził procedurę koordynacji lotów, czego efektem jest m.in. zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania lotniska w porze nocnej.

Pozwany zwrócił także uwagę, że powodowie nabywając nieruchomość mieli świadomość sąsiedztwa lotniska, które stale się rozbudowuje. Pozwany podniósł także, że raport oddziaływania na środowisko ma charakter prognostyczny i nie może stanowić źródła uprawnień ani obowiązków.

Pozwany zakwestionował także roszczenia powodów z tytułu zwrotu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego, wskazując, że przesłanką zapłaty odszkodowania każdorazowo jest zaistnienie szkody. Pozwany zauważył, że konieczne jest ustalenie, czy przed wprowadzeniem (...) nieruchomość stanowiąca własność powodów spełniała wymagania techniczne w zakresie ich ochrony przed hałasem przewidziane przepisami oraz że pozwany nie powinien ponosić odpowiedzialności za doprowadzenie nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów przed wprowadzaniem (...). (k. 41- 77 akt).

Pismem procesowym z dnia 20 maja 2015 r. powodowie stwierdzili, że gdyby pozwany dotrzymywał standardów środowiska, wówczas nie utworzono by (...). Powodowie zakwestionowali, aby przed 2009 r. pozwany naruszał standardy ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu, by w 2009 r. nad ich nieruchomością latały samoloty, by byli wówczas zmuszeni do znoszenia hałasu równoważnego wynoszącego 60 dB w dzień i 50 dB

w nocy. Nadto powodowie zaprzeczyli, aby pozwany przed utworzeniem (...) oddziaływał w jakikolwiek sposób na nieruchomości powodów. Jednocześnie wskazali, że pozwany w żaden sposób nie wykazał zakresu oddziaływania na nieruchomości sąsiednie w okresie od 2009 r. – do 2012 r. Powodowie podnieśli również, że zmniejszenie liczby operacji lotniczych w nocy ma na celu zmniejszenie granic (...). (k. 277 – 280 akt).

Pismem z dnia 20 maja 2015 r., doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie z dnia 8 czerwca 2015 r., powodowie rozszerzyli powództwo z tytułu spadku wartości nieruchomości powodów do kwoty 94.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty (k. 334 akt).

Na rozprawie z dnia 8 czerwca 2015 r. powodowie wnieśli o zasądzenie odsetek od kwoty 56.000 zł od dnia 5 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 38.400 zł od dnia 8 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty. Pozwany podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. (k. 336 akt).

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...), o powierzchni 0,0648 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 192,2 m². Układ funkcjonalny stanowi parter (dwa pokoje, kuchnia, łazienka, komunikacja, pomieszczeni gospodarcze i garaż) oraz piętro (trzy pokoje, garderoba, łazienka, komunikacja, strych).

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. - Osiedle (...) – część A. Nieruchomość oznaczono w powyższym planie symbolem MN – teren przeznaczony pod zabudowę jednorodziną z możliwością organizowania nieuciążliwych miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

Działka na której posadowiono budynek ma kształt prostokąta, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Niezabudowaną część działki urządzoneo odpowiednio do pełnionej funkcji (urządzoneo trawnik, nasadzenia drzew i krzewów.).

d o w ó d: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...), (k. 9-15 akt), opinia biegłego K. R. (k. 168-204 akt).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji 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 $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

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

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

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

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Okoliczności niesporne, jak również dowody: wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 19-20 , 116 i 275- akt), uchwała Nr

(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. wraz z załącznikiem 7b (k. 21-23 akt), wyciąg z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 93-100, 130-137 i 271-274 akt), procedura (...) (k. 101-104 a kt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 105-110 akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 117 akt), wyciąg z decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 133-136 akt), wyciąg z opracowania „Koncepcja lotniska centralnego w Polsce. Raport cząstkowy. Ocena obecnych i przyszłych potrzeb w zakresie przepustowości infrastruktury lotniskowej” (k. 281-283 akt), dokument zatytułowany „Programy rekompensat w polityce łagodzenia skutków funkcjonowania portów lotniczych” (k. 284-294 akt).

Pismem z dnia 12 listopada 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 350.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez powodów w związku z położeniem nieruchomości powodów (P., ul. (...)), w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym 300.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powodów oraz 50.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

dowód: pismo z dnia 12 listopada 2013 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 28-29 akt).

Pismem z dnia 22 listopada 2013 r. pozwany poinformował pozwanych, że przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej oraz że dobrowolna wypłata wskazanej w wezwaniu kwoty nie jest możliwa.

dowód: pismo pozwanego z dnia 22 listopada 2013 r. (k. 30 akt).

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata nieruchomości wartości rynkowej powodów w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wynosi 94.400 zł.

dowód: opinia biegłego K. R. (k. 168-204 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (adnotacja 00:02:17 e-protokołu z dnia 8 czerwca 2015 r. k. 335-336 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył żądanej przez powodów kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłej K. R.. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało

w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 94.400 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 27 października 2014 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (k. 168-204 akt).

Pozwany w piśmie z dnia 4 grudnia 2014 r. zakwestionował opinię biegłego wskazując, że niektóre z nieruchomości analizowanych przez biegłego (tabela nr 8) położone są zarówno w (...) ustanowionej dla (...), jak i w (...) ustanowionej dla lotniska wojskowego P. – K. oraz że biegły przy wycenie nie wziął tej okoliczności pod uwagę. Pozwany zarzucił biegłemu, że nie uzasadnił zmiany cen w czasie na poziomie -0,3% w okresie od stycznia 2013 r. do chwili sporządzenia opinii (tj. października 2014 r.), zważywszy również na fakt, że zmiana cen w czasie określona przy pomocy metod statystycznych dla transakcji zawartych od 28 lutego 2012 r. do 16 września 2013 r. wyniosła -0,7%. Nadto wątpliwości pozwanego budziło przyjęcie przez biegłego, że wpływ utworzenia (...) na wartość nieruchomości mieszkaniowych został określony na podstawie cen transakcyjnych zawartych w okresie od 28 lutego 2012 r. do 16 września 2013 r., a przedmiotową opinię wykonano w dniu 27 października 2014 r.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu brak konsekwencji w nadawaniu cech rynkowych w pkt 8.5 opinii i w pkt 9.2 opinii. Pozwany miał także wątpliwości jak biegły ustalił obszar rynku równoległego. Odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Mimo tego, że biegły analizował dużo mniejszą liczbę transakcji, biegły sformułował bardziej precyzyjne wnioski, w tym dla strefy wewnętrznej (...). Pozwany zarzucił również, że przyjęte przez biegłego próby obliczenia spadku wartości nieruchomości na nielicznej bazie danych transakcyjnych dały fałszywe wyniki. Zdaniem pozwanego biegły zastosował nieprawidłową metodologię i sformułowane przez niego wnioski są wadliwe. (k. 218-224 akt).

Pismem z dnia 28 maja 2015 r. pozwany stwierdził, że 5 z 66 nieruchomości porównawczych zawartych w opinii biegłego, stanowiły nieruchomości w stanie deweloperskim, usytuowane przy ul. (...) w P.. Pozwany zarzucił także biegłemu, że nie wziął pod uwagę wszystkich transakcji jakie miały miejsce w podanym przez niego okresie w (...). Pozwany odniósł się do opinii dr A. B., która zakwestionowała przyjęty przez biegłego model statystyczny. Pozwany wskazał nadto, że skoro biegły dysponował jedynie 5 transakcjami ze strefy wewnętrznej (...) i wszystkie dotyczyły nieruchomości w zabudowie szeregowej położonej przy ul. (...) w P., nie można było wyliczyć procentowego ubytku wartości nieruchomości powodów, która położona jest w strefie wewnętrznej (...). (k. 295 – 297 akt).

Powodowie nie kwestionowali opinii biegłego.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego odnośnie opinii biegłego. Na rozprawie z dnia 8 czerwca 2015 r. biegły K. R. podtrzymał opinię z dnia 27 października 2014 r. i wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanego.

Biegły wyjaśnił, że mimo, że opinia została sporządzona w październiku 2014 r., to pozostaje aktualna, bowiem w okresie od października do grudnia 2014 r. nieruchomości położone w (...) traciły na wartości ok. 0,3 % miesięcznie, zaś od stycznia 2015 r. trend ten został zatrzymany i utrzymuje się na poziomie 0. Tym samym zdaniem biegłego opinia zachowała swoją aktualność.

Odnośnie zarzutu pozwanego, że biegły nie wziął pod uwagę, że niektóre z analizowanych przez niego nieruchomości (tabela nr 8) położone są zarówno w (...) ustanowionej dla (...), jak i w III strefie (...) ustanowionej dla lotniska wojskowego P. – K., biegły wyjaśnił, że fakt położenia nieruchomości w III strefie nie wpływa na wartość tych nieruchomości.

Pozwany zarzucił biegłemu, że nie uzasadnił zmiany cen w czasie na poziomie -0,3% w okresie od stycznia 2013 r. do chwili sporządzenia opinii (tj. października 2014 r.), zważywszy również na fakt, że zmiana cen w czasie określona przy pomocy metod statystycznych dla transakcji zawartych od 28 lutego 2012 r. do 16 września 2013 r. wyniosła -0,7%. Biegły ustosunkowując się do powyższego zarzutu wyjaśnił, że ta różnica wynika ze zmian mających wówczas miejsce na rynku. Biegły wyjaśnił także, że począwszy od stycznia/lutego 2015 r. nie obserwuje się ani spadku ani wzrostu cen nieruchomości w sąsiedztwie lotniska Ł. i trend ten wynosi 0.

Ustosunkowując się z kolei do zarzutu, że wpływ utworzenia (...) na wartość nieruchomości mieszkaniowych został określony na podstawie cen transakcyjnych zawartych w okresie 28 lutego 2012 r. – 16 września 2013 r., a przedmiotową opinię wykonano w dniu 27 października 2014 r., biegły wskazał, że transakcje porównawcze, które wziął pod uwagę pochodzą z podanego wyżej okresu oraz że uwzględnił, że w okresie ostatnich dwóch lat na rynku sprzedaży domów jednorodzinnych występował spadek cen, który szacuje się w wysokości minus 0,7 % miesięcznie.

W dalszej kolejności biegły ustosunkował się do zarzutu pozwanego, że analizę oparł na transakcjach dotyczących 66 nieruchomości z kolei, pozwany dysponował opinią wydaną przez Centrum (...) Sp. z o.o., które swoją analizę oparło o (...) transakcji.

W szczególności biegły wyjaśnił, że w okresie od 28 lutego 2012 r. do 16 września 2013 r.

w obszarze skażonym niekorzystnym sąsiedztwem lotniska Ł. zanotowano

66 transakcji rynkowych, zaś opinia Centrum (...) sp. z o.o. dotyczyła transakcji z powiatu (...). Nadto biegły wskazał, że analizował poszczególne transakcje mające miejsce w tym przedziale czasowym na wskazanym wyżej obszarze oraz odrzucał transakcje mające charakter nierynkowy np. zakup nieruchomości z bonifikatą czy na raty. K. R. wyjaśnił także, że ubytek wartości nieruchomości położonych

w P. skażonych niekorzystnym sąsiedztwem lotniska na poziomie 13% obejmuje okres półtora roku od 28 lutego 2012 r. do 16 września 2013 r. Biegły wyjaśnił, że w ramach 66 transakcji, które wziął pod uwagę nie było transakcji dotyczącej nieruchomości położonej w P. w strefie wewnętrznej, tym niemniej skoro biegły ustalił relacje między transakcjami w ramach wewnętrznej strefy (...), zewnętrznej strefy (...) oraz nieruchomości położonych poza (...), był w stanie wyliczyć spadek wartości przedmiotowej nieruchomości. Nadto wskazał, że ceny nieruchomości położonych przy

ul. (...) miały charakter rynkowy. Świadczy o tym różnica w cenie m² dwóch nieruchomości położonych przy ul. (...) w P., wynosząca przeszło 700 zł za

1 m² na przestrzeni miesiąca czasu.

Biegły ustosunkował się do zastrzeżeń dr S., sformułowanych w piśmie pozwanego z dnia 28 maja 2015 r. i wskazał, że jedną z cech nieruchomości jest położenie i otoczenie, które może zaważyć na wycenie nieruchomości. Kilka nieruchomości miało atrakcyjne położenie i otoczenie, co spowodowało, że nieruchomości te otrzymały wyższą ocenę. Odnośnie zarzutu dotyczącego zaokrągleń zastosowanych przez biegłego, wskazał, że powierzchnie użytkowe podawane są do jednego miejsca po przecinku, zaś powierzchnie gruntu podawane są z dokładnością do jednego metra. Biegły przyznał, że wskazana przez niego w opinii nazwa „współczynnik determinacji”, winna nosić nazwę „współczynnika regresji”, tym niemniej podkreślił, że nazewnictwo nie wpłynęło na ostateczny wynik sformułowany w opinii. Jednocześnie wyjaśnił, że zastrzeżenia dr B. – F. dotyczące zastosowanego przez niego modelu statystycznego, są nieprawidłowe w zakresie wyliczenia wartości nieruchomości, bowiem modelu statystycznego nie stosuje się do obliczania wartości nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że model statystyczny służy do sprawdzania trendów, a nie liczy się w ten sposób wartości danej nieruchomości. Podsumowując swoją wypowiedź biegły wskazał, że gdyby nie utworzenie (...), ceny nieruchomości położonych w jej obrębie nie różniłyby się od cen nieruchomości położonych w obszarze skażonym sąsiedztwem lotniska P. – Ł..

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne.

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego K. R. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku

obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z dnia 8 czerwca 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o zobowiązanie biegłego K. R. do uzupełnienia swojej opinii oraz oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego. Sąd stoi na stanowisku, że biegły analizując rynek nieruchomości jedynie na podstawie cen transakcyjnych, nie ma możliwości czynić ustaleń jakimi konkretnymi przesłankami kierowali się kupujący podejmując decyzję o zakupie nieruchomości położonej w (...) (emisja hałasu, utrata roszczenia o zaniechanie emisji hałasu, itp.).

Jednocześnie postanowieniem z dnia 8 czerwca 2015 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka T. J. oraz G. B. jako członka zarządu pozwanego. Sąd mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie emisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 94.400 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 20.000 zł. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty 94.400 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach

oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powodowie wnieśli pozew w dniu 5 grudnia 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 30 listopada 2010 r.(...)). Zatem podstawą dochodzenia roszczeń powodów nie może być art. 435 kc, wskazany przez nich jako ewentualna podstawa prawa roszczenia.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń

przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 17 lipca 2013 r., (...) Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 27 października 2014 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy

tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. – Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądź, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 94.400 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 94.400 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od kwoty 56.000 zł dnia 22 listopada 2014 r. Zauważyć należy, że w dacie wydania opinii pozwany nie miał świadomości co do wysokości ustalonych przez biegłego kwot stanowiących zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpis opinii biegłego pozwany odebrał w dniu 14 listopada 2014 r. (k. 208 akt), Sąd zaś przyjął, że pozwany winien spełnić świadczenie w terminie 7 dni od doręczenia opinii. Tym samym Sąd częściowo uwzględnił żądanie powodów i zasądził odsetki od kwoty 56.000 zł od dnia 22 listopada 2014 r. do dnia zapłaty.

Jednocześnie powodowie na rozprawie z dnia 8 czerwca 2015 r. rozszerzyli powództwo z tytułu spadku wartości ich nieruchomości o kwotę 38.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Z wskazanych wyżej względów Sąd oddalił żądanie powodów w zakresie zasądzenia odsetek od kwoty 56.000 zł za okres od dnia 5 grudnia 2013 r. do dnia 21 listopada 2014 r.
(punkt 2 sentencji wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka