

Sygnatura akt XII C 1201/14

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 19 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa P. R.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 184.066 zł (sto osiemdziesiąt cztery tysiące sześćdziesiąt sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 lutego 2014r. powód P. R., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014r. do dnia zapłaty w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że jest właścicielem:

- a) nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami gospodarczymi, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 1.685 m², działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- b) nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinnym, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 2.103 m², działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- c) nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami gospodarczymi, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 1.685 m², działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., nieruchomości powoda znalazły się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Powód podał, że na dochodzoną przez niego kwotę składa się łącznie 70.000zł odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości (50.000 zł za nieruchomość (...), i po 10.000 zł za nieruchomości (...) i (...)) oraz 30.000zł odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego, zaś odsetki żądane są od dnia następnego po upływie terminu określonego w wezwaniu do zapłaty. (k. 1-13)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 7 maja 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 powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zarzucił, że z treści księgi wieczystej nr (...) nie wynika, by była ona zabudowana budynkiem mieszkalnym, przez co brak jest legitymacji procesowej po stronie powodowej, w szczególności co do dochodzenia zapłaty odszkodowania w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku. Ponadto wskazał, że ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, wprowadzone na podstawie uchwały nr XVIII/302/12, są zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku stref wprowadzonych dla innych lotnisk.

Pozwany podał, że samo wprowadzenie (...) nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, bowiem odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, nadto zgodnie z art. 129 (...), należy wykazać związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą. Pozwany wskazał, że od kilkudziesięciu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powoda nie uległ zmianie. Pozwany zwrócił uwagę, że powód nie wykazał, że poniósł szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, nie wskazał też na czym w jego przypadku ta szkoda polega. Zaznaczył, że przed wprowadzeniem (...), liczba operacji lotniczych w porze nocnej była wyższa aniżeli po wprowadzaniu obszaru, nadto, że objęcie (...) zabudowy mieszkaniowej, miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych najbliżej lotniska. Pozwany podał, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu ani co do sposobu korzystania z niego. Podał, że obszar ograniczonego użytkowania został wytyczony w oparciu o dane dotyczące hipotetycznej najgorszej doby w ciągu roku, która nie musi nastąpić, jak również, że cały czas podejmowane są kroki zmierzające do ograniczenia poziomu hałasu, a (...) nie przekracza norm emisji hałasu dopuszczalnego w (...). Pozwany wskazał, iż nastąpił spadek operacji lotniczych, który będzie utrzymywał się w następnych latach.

Pozwany wniósł również o oddalenie żądania strony powodowej co do żądania zasądzenia odsetek, wskazując, iż strona powodowa nie udowodniła istnienia obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego w momencie wystąpienia z wezwaniem do zapłaty, a tym samym, nie ma podstaw do przyjęcia, pozwany spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia. (k. 128-139)

W piśmie procesowym z dnia 30 maja 2014r., pełnomocnik powoda wskazał, iż nieruchomość powoda położona przy ul. (...) jest zabudowana, a powód jest tam zameldowany co świadczy o tym, że powód posiada legitymację czynną do wystąpienia z powództwem. Podstawę jego żądania stanowi natomiast art. 129 prawa ochrony środowiska zgodnie z którym, szkodą jest zmniejszenie wartości nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej. Powyższy przepis nie jest jednak jedyną podstawą żądania powoda i tak jak już to zostało wskazane w pozwie, można wymienić na przykład art. 435 kc w zw. z art. 322 i 324 poś. Strona powodowa nie zgodziła się z twierdzeniami pozwanego, jakoby nie poniosła żadnej konkretnej szkody w związku z wprowadzeniem (...), podając, że wartości nieruchomości powoda uległy zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nich wprowadzonych Uchwałą, a ograniczenia te są związane z hałasem lotniczym i w tym zakresie winien wypowiedzieć się biegły.

Pismem z dnia 16 listopada 2016r. powód rozszerzył powództwo do kwoty 94.066 zł z tytułu zmniejszenia wartości 3 nieruchomości należących do powoda i jednocześnie wniósł o łączne zasądzenie od pozwanego kwoty 224.066 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 27 lutego 2014r.

Na rozprawie w dniu 19 stycznia 2017r. pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu i oświadczył, że aktualne dochodzi kwoty 184.066 zł z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości 3 nieruchomości oraz 30.000 zł z tytułu nakładów. Pozwany natomiast podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. (k. 605-606 akt)

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powód jest właścicielem nieruchomości

d) nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami gospodarczymi, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 1.685 m², działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...),

e) nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 2.103 m², działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...),

f) nieruchomości gruntowej zabudowanej obiektami gospodarczymi, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 1.685 m², działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(...) położone przy ul. (...) zabudowane są obiektami gospodarczymi, natomiast nieruchomość położona przy ul. (...) – budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 279,51 m². Budynek mieszkalny wzniesiony jest w technologii tradycyjnej, wybudowany pod koniec lat 90-tych. Znajduje się on w dobrym stanie technicznym.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012r. na obszarze, na którym są położone nieruchomości należące do powoda, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T. z dnia 21 czerwca 011r. i przedmiotowe tereny położone przy ul. (...) i Kościelnej oznaczone zostały jako M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

dowód: wydruk treści ksiąg wieczystych (k. 17-45 akt), opinie biegłego R. D. (k. 330-422akt).

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., 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.

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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 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).

Na mocy tej uchwały opisane wyżej nieruchomości, należące do powoda, znalazły się w tzw. **strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania**.

Okoliczności niesporne, jak również dowody: decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 48-71v akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 72-103v, 150-194v akt), uzasadnienie do uchwały nr XVIII/302/12 (k. 117-119 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 209215 akt), sprawozdanie z badań (k. 218-224 akt) .

Pismem z dnia 24 lutego 2014r., powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 1.500.000zł do dnia 26 lutego 2014r. tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz konieczne nakłady.

.dowód: pismo z dnia 24 lutego 2014r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 15-16akt),

Wartości nieruchomości powoda uległy 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 wartości rynkowej nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wyniosła 110.062 zł, natomiast nieruchomości położonych przy ul. (...) po 37.002 zł, łącznie 184.066 zł.

dowód: opinie biegłego R. D. (k. 330-422 akt), opinie uzupełniające (k. 550-552 akt), wyjaśnienia biegłego R. D. (e-protokół k. 584-585 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił żądanej przez powódkę kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego R. D..

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 powódki na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 184.066 zł, Sąd ustalił na podstawie **trzech pisemnych opinii z dnia 20 maja 2015r.** oraz **opinii uzupełniających – klauzul potwierdzenia aktualności opinii** i wyjaśnień złożonych na rozprawie w dniu 17 listopada 2016r. przez **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D.**

Obie strony wniosły zastrzeżenia co do sporządzonej opinii, na które biegły złożył szerokie wyjaśnienia na rozprawie w dniu 17 listopada 2016r.

Po złożonych przez biegłego wyjaśnieniach, strony nie miały więcej pytań do biegłego. Na pytanie powoda biegły wyjaśnił, że po przebadaniu współczynnika zmiany cen z tytułu upływu czasu, który uzyskał wartość ujemną i dla przedmiotowych nieruchomości wynosi – 0,4 % w skali średniomiesięcznej, uznać należało, że szkoda na moment powstania była nie mniejsza niż ta która została określona w opiniach. W przedmiotowych opiniach biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będących przedmiotem opinii położonych na obszarze oddziaływania lotniska i wyodrębnił poszczególne cechy tych nieruchomości (tabela nr 4 w każdej opinii). Cechy te oceniono i poddano opisowi. Tak przygotowany materiał wstępny wprowadzono do właściwego programu komputerowego i nakazano mu utworzenie formuły na jednostkową cenę teoretyczną z wykorzystaniem modelu regresji wielorakiej. W oparciu o te wyliczenia biegły ustalił, że różnica pomiędzy wartością nieruchomości poza (...), a wartością nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej (...) dla lotniska Ł. wynosi 12 %. Biegły wyjaśnił również, że w wyniku przeprowadzonych analiz nie zastosował współczynnika korygującego z tytułu usytuowania nieruchomości powoda na terenie (...) dla lotniska w K. uznając to za bezzasadne. Biegły udzielił obszernych odpowiedzi na zadane przez pełnomocników stron pytania. Jego odpowiedzi były logiczne i przekonujące. Na podkreślenie zasługuje, że biegły sądowy sporządzając opinie dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk zarówno w kraju, jak i za granicą.

W ocenie Sądu, pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważałyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły w trakcie składania zeznań na rozprawie w dniu 17 listopada 2016 r. w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych w pismach stron z 2 i 3 lipca 2015r. Biegły podtrzymał opinie sporządzone w sprawie w całości. Jednocześnie wskazał, że nie zgadza się z żadnym z zarzutów zgłoszonych przez strony.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Sąd uznał, że kwestie o które strony nie zapytały biegłego na rozprawie, ostatecznie nie budziły ich wątpliwości.

Tym samym Sąd uznał opinie biegłego R. D. za w pełni wiarygodne, szczególnie, że opinie zostały sporządzone przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinie są konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swoich opiniach przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w nich 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 je uznać za pełne i kompletne. Szczególny walor tych opinii przejawia się w tym, że opierają się one 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.

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego

o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka – pracownika pozwanego M. D. na okoliczność zmian technologicznych i różnic w oddziaływaniu poszczególnych modeli samolotów i działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko.

Oddalony został także wniosek o przesłuchanie stron, w tym członka zarządu pozwanego G. B. na okoliczność sposobu wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, na okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru i na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w okresie ostatnich 20 lat, związanych z rozbudową portu lotniczego.

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 powód domagał się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 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 XVIII/302/12 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 należące do niego nieruchomości znalazły się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powód domagał się ostatecznie odszkodowania za ubytek wartości jego trzech nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 184.066 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 30.000zł. 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 powoda kwoty 184.066 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości położonych 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 powoda o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należących do niego 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 powoda w procesie był wydruk treści ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanych wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na jednej z nieruchomości stanowiących własność powoda posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez stronę powodową 2-letniego terminu do zgłoszenia roszczenia, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia 24 lutego 2014r., które zostało mu doręczone 25 lutego 2014r.

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 Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACa 1156/10).

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 Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, 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. nieruchomości gruntowe powoda zabudowane budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi znalazły się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 20 maja 2015r., wyjaśnień ustnych biegłego złożonych na rozprawie w dniu 17 listopada 2016r. 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 powoda – 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 biegłego sądowego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości, powód nie mógł 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 trzech nieruchomości powoda ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tych 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 powoda. 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 stanowi 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 pieniądz, 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 powód wykazał 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 XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swoich nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należących do niego nieruchomości w wysokości 184.066 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 184.066 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należących do niego 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 całej zasądzonej kwoty od 27 lutego 2014r., to znaczy po upływie terminu wskazanego w wezwaniu do zapłaty z 24 lutego

2014r. Co istotne, biegły sądowy R. D. w swoich ustnych wyjaśnieniach wskazał, że wartość szkody na moment jej powstania była nie mniejsza niż ta która została określona w opiniach z dnia 20 maja 2015r.

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

/-/ SSO Małgorzata Małecka