

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 13 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **A. B. i M. B.**

przeciwko: (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o: zapłatę odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

1. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. solidarnie na rzecz powodów A. B. i M. B. kwotę 122.334 zł (słownie: sto dwadzieścia dwa tysiące trzysta trzydzieści cztery złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 sierpnia 2016r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałej części powództwo oddala.

/-/ M. Inerowicz

Uzasadnienie wyroku częściowego.

Powodowie M. B. i A. B., pozwem z dnia 28 listopada 2013 r., wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 371.700,55 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty oraz ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość w przypadku rozbudowy lotniska i zwiększenia intensywności jego eksploatacji oraz zasądzenia od pozwanego solidarnie na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, jak również kosztów zawezwania do próby ugodowej w tym kosztów zastępstwa w tym postępowaniu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), która jest położona na granicy strefy wewnętrznej i zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. (OOU) wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powodowie podnieśli, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska spowodowało powstanie wielu ograniczeń w wykonywaniu ich praw właścicielskich, przede wszystkim obowiązek znoszenia ponadnormatywnych emisji akustycznych, co wpłynęło na obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości (o 334.700,55 zł) oraz konieczność poniesienia nakładów koniecznych (o wartości 37.000,20 zł) w celu dostosowania nieruchomości do właściwego klimatu akustycznego. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali na treść art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2014r. Sąd umorzył postępowanie w sprawie w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość w przypadku rozbudowy lotniska i zwiększenia intensywności jego eksploatacji ze względu na cofnięcie przez powodów pozwu w zakresie żądania zawartego w punkcie 2 pozwu.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., w odpowiedzi na pozew, wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej strony powodowej wskazując, że powodowie nie wykazali tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości. Pozwany wskazał, że wprowadzenie OOU nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli szkodę w związku z utworzeniem tego obszaru, jak również nie wskazali w jaki sposób nastąpiło ograniczenie w korzystaniu przez nich z nieruchomości. Pozwany podejmuje działania mające na celu zmniejszenie oddziaływania pozwanego lotniska, a objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania miało, w ocenie pozwanego, służyć zagwarantowaniu dodatkowej ochrony dla nieruchomości. Wprowadzenie OOU było jednym z etapów związanych z rozbudową i modernizacją pozwanego lotniska i skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z ciągłym monitoringiem hałasu oraz przeprowadzenia analizy porealizacyjnej. W ocenie pozwanego, uchwała z dnia 30 stycznia 2012 r. nie wprowadza dla nieruchomości powodów żadnych ograniczeń, a jedynie wymogi w zakresie wymagań technicznych dotyczących budynków. Podkreślił, że nieruchomości wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego powinny spełniać wymagania akustyczne obowiązujące w OOU, gdyż są tożsame z normami powszechnie obowiązującymi. Odnosząc się do wpływu hałasu związanego z ruchem lotniska na ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości przez powodów, pozwany wskazał, że natężenie poziomu hałasu dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034r., a oddziaływanie akustycznie nie jest takie samo w każdym miejscu obszaru. Uchwała posługuje się takimi samymi wartościami poziomu hałasu, co poprzednio obowiązujące przepisy.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie: A. B. i M. B. są współwłaścicielami nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P. oznaczonej w ewidencji, w obrębie J. jako działka nr (...) o powierzchni 764 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość jako niezabudowaną około 20 lat temu.

Na przełomie listopada i grudnia 1994 r. sporządzono dokumentację projektową domu dwurodzinnego powodów. Zgodnie z wytycznymi pod zabudowę przedmiotowej nieruchomości Urzędu Miejskiego w P. z dnia 29 grudnia 1994r. nieruchomość powodów została przeznaczona pod budowę dwóch segmentów domów mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, po uprzednim podziale działki. Zabudowa wolnostojąca zgodnie z wytycznymi mogła zostać zrealizowana w przypadku budynku dwurodzinnego i po przedłożeniu jego programu użytkowego.

Na działce nr (...) przez dwa lata prowadzona była budowa domu.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 804 – 808), wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 14 marca 2013 r. (k. 59), wytyczne pod zabudowę nieruchomości Urzędu Miejskiego w P. z dnia 29 grudnia 1994 r. (k. 218), wyciąg z dokumentacji projektowej budynku (k. 216 i k. 222 - 227), mapa zasadnicza (k. 219 i k. 228), projekt domu powodów (k. 274), zeznania powoda M. B. (min. 8 – min. 20 e – protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. k. 204), zeznania powódki A. B. (min. 22 – min. 28 e – protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. k. 204).

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju.

W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem.

W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA.

W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium.

W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw.

W 2010 r. Lotnisko sporządziło model akustyczny, prognozę operacji lotniczych i przekroczenia hałasu i model ten ustalono na 2034 r.

W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto odpis KRS pozwanego (k. 175 – 186).

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 $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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. W uchwale wskazano, 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. Wskazano 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.

Pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym i organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych głównie poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do dwunastu, ale również działania związane z optymalizacją i zmniejszeniem uciążliwości hałasu min. sposób kołowania samolotów, wdrożenie dwóch procedur: tzw. cichego podejścia (procedura szybowcowa jak najcichszego podejścia do lądowania samolotów) i procedury NDAP - zrównoważonego startu. Przeprowadzono również inwestycję w postaci budowy płyt postojowych samolotów, jak również dokonano rozbudowy terminala pasażerskiego od strony ul. (...) stanowiącego naturalny ekran dla płyt postojowych znajdujących się za budynkiem terminalu. Wprowadzono również procedurę szybkiego zejścia i równoległego pasa kołowania samolotów, dokonano wymiany agregatów prądotwórczych na stojaki elektryczne, dokonano wyciszenia instalacji klimatyzacyjnej i elektrycznej od strony ul. (...), wymiany floty samolotów na nowocześniejsze. Docelowo planowane są również kolejne inwestycje tj. budowa stanowisk do odladzania samolotów, budowę tzw. Airport City – budynków o charakterze komercyjnym. Na terenie lotniska obowiązuje również zakaz prób silnikowych w porze nocnej, ograniczenia do dwóch operacji odladzania w porze nocnej, procedura wypychania samolotów przez wózki, limit 120 operacji lotniczych w ciągu dnia. Istnieje również instytucja koordynatora lotów, który przyznaje liniom lotniczym miejsce w taki sposób, aby nie było przekroczeń w liczbie lotów nocnych. Pozwany nie prowadzi monitoringu stosowania się do procedur mających na celu zmniejszenie hałasu.

Bezsporne, a nadto dowód: wyciąg z decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 28.02.2011r. z załącznikami (k. 127 - 134, k. 164 – 167 i k. 170 - 171), wyciąg z decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiocie odwołania od decyzji środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia p.n. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 07.12.2011r. (k. 164 - 171), raport o oddziaływaniu na środowisko, nt. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (k. 294 - 417), kopia procedur (...) (k. 135 -138), informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej (k. 139 - 144), protokół kontroli (k. 151), informacje o lotnisku, historia lotniska, statystyki , artykuły prasowe (k. 152 - 163), zeznania świadka B. G. (min. 3 – min. 52 e – protokołu z dnia 11

września 2014 r. k. 452), zeznania za pozwanego – wice prezesa zarządu pozwanego G. B. (1) (min. 28 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. k. 204 – 205) .

Nieruchomość powodów znajduje się na granicy strefy zewnętrznej i wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P., w odległości 2100 metrów od progu pasa startowego. Nieruchomość położona jest od strony wschodniej OOU, w pierwszej linii zabudowy licząc od wschodniego końca pasa startowego.

W obrębie nieruchomości znajduje się jeden z punktów pomiarowych ciągłego pomiaru hałasu.

W momencie nabywania nieruchomości powód zaznajomił się z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla działki. Posiadał wiedzę odnośnie planów rozbudowy lotniska, jednakże znając rozwiązania europejskie – budowy lotnisk na obrzeżach miast, liczył się z tym, że lotnisko cywilne w centrum miasta nie może być uciążliwe dla mieszkańców.

Powodowie zamieszkują w nieruchomości przy ul. (...) od około 1998 r. Początkowo sąsiedztwo pozwanego lotniska była niewielka, a z czasem hałas generowany przez samoloty był coraz większy. Wiele samolotów podchodzi do lądowania bezpośrednio nad nieruchomością powodów. Dla powodów szczególną uciążliwość stanowią zwłaszcza loty samolotów w porze nocnej po godzinie 23 i przed 6 rano. Z tego powodu powodowie i ich dziecko często budzą się w nocy, co skutkuje nerwowością.

Powodowie nie mogą również korzystać ze znajdujących się na terenie ich nieruchomości ogrodu, ani tarasu zgodnie z ich przeznaczeniem. Dziecko powodów nie może spać na zewnątrz budynku. W ciągu dnia, w momencie startu i lotów samolotów niemożliwe jest prowadzenie rozmowy na tarasie, jak również przy otwartych drzwiach tarasowych.

Loty samolotów uniemożliwiają powodom otwarcie okien i dopływ powietrza, co w szczególności stanowiło dla nich trudność w okresie letnim, w trakcie upałów.

W pokoju dziecięcym powodowie nie otwierają okien w obawie przed hałasem.

W 2009 r. wykonali w domu znajdującym się na terenie przedmiotowej nieruchomości instalację klimatyzacji i wentylacji za kwotę 37.000 zł brutto. Powodowie wykonują okresowy przegląd i konserwację klimatyzacji i wentylacji. Pomimo zamkniętych okien i klimatyzacji dla powodów słyszalny jest nadal hałas samolotów.

Dowód: zaświadczenie z dnia 30 października 2013 r. o wykonaniu instalacji (k. 63), oferta na wykonanie klimatyzacji w domu jednorodzinnym powodów (k. 229 – 267), karta usługi serwisowej (k. 199), nagranie audio odtworzone na rozprawie w dniu 22 maja 2014 r. (min. 3 – min. 7 e – protokołu z dnia 22 maja 2014 r. k. 433, płyta CD na k. 200), zeznania powoda M. B. (min. 8 – min. 20 e – protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. k. 204), zeznania powódki A. B. (min. 22 – min. 28 e – protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. k. 204), zeznania za pozwanego – wice prezesa zarządu pozwanego G. B. (1) (min. 28 – godz. 1 min. 4 e – protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. k. 204 – 205) .

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej. Budynek mieszkalny jest jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, całkowicie podpiwniczony, murowany, wzniesiony w technologii tradycyjnej, murowanej, z dachem dwuspadowym krytym dachówką betonową.

Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego, w sieci miejskie tj. sieć wodną, sieć energetyczną, sieć gazową i kanalizacyjną. Na dachu budynku znajdują się panele solarne. Ogólny stan budynku jest bardzo dobry.

Powierzchnia użytkowa mieszkalna budynku mieszkalnego wynosi 225,43 m², w tym powierzchnia parteru wynosi 124,29 m², a powierzchnia poddasza – 101,14 m². Powierzchnia piwnicy budynku – 117,95 m² została zaadaptowana na biuro.

Nieruchomość powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) w P., uchwałą nr LXXIV/602/II/98 Rady Miasta P. z dnia 16 czerwca 1998r. (Nr 16 poz. 201 z dnia 1998-07-30). Teren przedmiotowej działki oznaczony został symbolem MJ i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Strefa wewnętrzna OOU, jak i strefa zewnętrzna OOU na granicach których znajduje się nieruchomość powodów charakteryzują się podwyższonym miarodajnym poziomem hałasu zewnętrznego.

Wartość nieruchomości powodów według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wynosi 1.839.602 zł.

Rynek nieruchomości zareagował na istniejące lotnisko Ł. już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Utrata wartości nieruchomości położonych wokół lotniska spowodowana jest nie tylko hałasem, ale również samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotniska. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

W przypadku nieruchomości położonej na terenie strefy zewnętrznej lotniska Ł. jej cena w porównaniu do nieruchomości o wszystkich innych cechach takich samych, a położeniu poza strefą, jest niższa o 5,43% średniej ceny transakcyjnej. Gdy zaś nieruchomość znajduje się na terenie strefy wewnętrznej współczynnik ten zwiększa się do poziomu 10,88% średniej ceny transakcyjnej.

W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 122.334 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. z dnia 29 czerwca 2016 r. wraz z operatem szacunkowym nieruchomości (k. 763 -840), korekta do opinii biegłego J. W. z dnia 16 sierpnia 2016 r. (k. 924 – 926), zeznania biegłego sądowego J. W. (min. 3– 31 e – protokołu z dnia 29 września 2016 r. k. 941 - 942).

Pismem z dnia 23 maja 2013 r. powodowie zawezwali pozwanego do próby ugodowej w sprawie zapłaty kwoty 557.834,25 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości przedmiotowej nieruchomości. Do pisma powodowie załączyli prywatny operat szacunkowy określający wartość rynkową ich nieruchomości na kwotę 2.231.337 zł.

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 28 sierpnia 2013 r. pozwany wskazał, że nie jest zainteresowany zawarciem ugody na warunkach zaproponowanych przez powodów oraz że w ocenie pozwanego twierdzenia wyrażone w prywatnym operacie szacunkowym dotyczące spadku wartości nieruchomości są niewiarygodne o 25%.

W dniu 29 sierpnia 2013 r. na posiedzeniu przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu nie doszło do zawarcia ugody sądowej pomiędzy stronami.

Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 23 maja 2013 r. (k. 64-68), odpowiedź na wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 28 sierpnia 2013 r. (k. 69 – 70), kserokopia protokołu posiedzenia jawnego z dnia 29 sierpnia 2013 r. przed Sądem Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu (k. 172).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów.

Sąd przy ustaleniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie nie wziął pod uwagę dokumentów prywatnych na k. 872 -877, 881 – 890, 891 -915, 664 – 692, w tym w szczególności opinii prywatnych prof. I. F., jak również dr. J. K. i dr. K. S. oraz dr A. F., załączonych przez stronę pozwaną. Dokumenty te Sąd uznał jako zbędne dla rozstrzygnięcia, które nie mogą skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Nadto według uzyskanej od pełnomocnika wiedzy autorzy prywatnych opinii przedłożonych przez stronę pozwaną w niniejszej sprawie zostali ukarani dyscyplinarnie przez Komisję Etyki rzeczoznawców majątkowych. Przewodniczący zaś Sejmiku Województwa (...) nie jest organem uprawnionym do dokonywania legalnej wykładni

uchwały z 31.01.2012r. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 15.06.2016r., sygn. akt I ACa 41/16).

Nadto Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadka B. G. oraz stron postępowania: powodów oraz za pozwanego – vice prezesa zarządu pozwanej spółki, których zeznania należy uznać za wiarygodne.

Powodowie zgodnie zeznali, jakich uciążliwości doznają w związku z usytuowaniem nieruchomości w pobliżu lotniska. Nadto powód wskazał również kiedy nabyli przedmiotową nieruchomość.

Reprezentant strony pozwanej G. B. (1), jak i świadek B. G. w trakcie zeznań wskazywali jakie działania podejmowane są przez pozwane L. związane z rozbudową portu lotniczego, jak również w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko. Podkreślono, że w 2010r. sporządzono model akustyczny, a obecnie podejmowane są zwłaszcza działania mające na celu zmniejszenie lotów nocnych. Z zeznań wynika również, że działania inwestycyjne są zależne od pozwanego, w przeciwieństwie do działań podejmowanych w przestrzeni powietrznej przez pilotów samolotów, które są od niego niezależne, jak również nie podlegają one żadnej kontroli z zewnątrz. Nadto G. B. (1) przyznał, że nieruchomość powodów znajduje się zaledwie w odległości 2100 metrów od pasa startowego samolotów.

Sąd przeprowadził również dowód z nagrania na płycie złożonej przez powodów (k. 200) na okoliczność ustalenia czy i na jaki hałas wyekspozowana jest nieruchomość powodów w związku z funkcjonowaniem pozwanego lotniska. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie wniosku powodów o przeprowadzenie tego dowodu wskazując, iż bezspornym jest, że loty samolotów są wykonywane. Sąd zgodził się ze stanowiskiem wyrażonym przez stronę pozwaną, iż fakt lotów samolotów jest bezsporny, jednakże wyobrażenie o natężeniu hałasu generowanego przez samoloty może być różne dla osób niezamieszkujących w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska i nienarażonych bezpośrednio na uciążliwości z tym związane. W ocenie Sądu, nagranie przedłożone przez powodów w pełni obrazuje uciążliwość generowaną przez operacje lotnicze pozwanego i pozwala na stwierdzenie, że faktycznie loty samolotów mogą powodować u powodów nerwowość, jak również budzić ich w nocy, a także stanowić dużą uciążliwość dla dziecka, u którego układ nerwowy nie jest jeszcze w pełni ukształtowany. Hałas generowany przez samoloty w pobliżu nieruchomości powodów jest niewątpliwie bardzo duży i stanowi dla nich uciążliwość w codziennym funkcjonowaniu, a zatem ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości.

Wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczeń powodów zarówno co do zasady jak i wysokości, w szczególności ich twierdzeń, że na skutek utworzenia OOU doznają jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości, w szczególności, że doszło do spadku wartości nieruchomości.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości w celu ustalenia czy , a jeżeli tak, to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powodów po dniu 28 lutego 2012 r. tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

W styczniu 2015 r. biegły G. B. (2) z dziedziny szacowania nieruchomości, powołany ad hoc do niniejszej sprawy, wydał opinię dotyczącą określenia utraty wartości nieruchomości powodów na skutek oddziaływania lotniska Ł..

Powodowie wnieśli o nieuwzględnienie sporządzonej przez biegłego G. B. (2) opinii jako nieprzydatnej dla sprawy.

Sąd uznał, że przedmiotowa opinia budzi wątpliwości i jest w dużej mierze nieprzydatna w sprawie. Wątpliwości Sądu budzi przede wszystkim zastosowana przez biegłego metoda dla ustalenia ewentualnego spadku wartości nieruchomości powodów. Biegły w opinii skorzystał bowiem z metody statystycznej, opartej na bazie transakcji, w których analizował spadek wartości nieruchomości i w oparciu o którą uznał, że nie ma „istotnego statystycznie” spadku wartości nieruchomości powodów. Biegły zakwestionował metodę korygowania ceny średniej, gdy tymczasem Sądowi znanym jest z urzędu, że biegły z dziedziny szacowania nieruchomości tj. J. W. czy K. R. w podobnych sprawach do niniejszej pod względem faktycznym i prawnym, stosowali podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej, która to metoda opiera się na analizie kilkunastu transakcji najbardziej podobnych nieruchomości.

Biegły w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 10 września 2015 r. wskazał zaś, że margines błędu w jego opinii wynosi 12,4% przyznając, że istnieje zależność pomiędzy ilością transakcji a dokładnością metody statystycznej tzn. im więcej transakcji, tym większa wiarygodność opinii. Metoda statystyczna zatem, w ocenie Sądu, pozostawia zbyt duży margines błędu, w związku z czym biegły nie powinien się na niej opierać ustalając potencjalny spadek wartości nieruchomości. Również w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego budziło zastrzeżenia Sądu, iż biegły dokonując analizy cen poszczególnych nieruchomości nie uwzględnił uciążliwości hałasu lotniska, przyjmując, że na obecnym poziomie rozwoju rynku nieruchomości niekorzystny wpływ położenia nieruchomości w OOU dla L. Ł. jest nieistotny statystycznie, co prawdopodobnie wynika z faktu, że nie odnotowano przekroczeń poziomu hałasu dla nieruchomości położonych w obrębie lotniska Ł. na mapie akustycznej P. z 2012r.

W ocenie Sądu, powyższe nie uwzględnia przeciwnych wniosków raportu o oddziaływaniu na środowisko L. Ł. i co zasadniczo wpłynęło na wnioski opinii biegłego G. B.. Biegły uznał przy tym, że spadki cen analizowanych nieruchomości w związku z hałasem lotniczym mają jedynie związek z ich usytuowaniem w rejonie lotniska K.. W oparciu o powyższe biegły w opinii uznał, że nie występują przekroczenia hałasu, które mają wpływ na obniżenie wartości nieruchomości powodów. Jednocześnie biegły przyznał, że teoretycznie nieruchomości położone w OOU dłużej szukają nabywców, aniżeli te położone poza OOU i że może mieć to wpływ na wartości transakcyjne w stosunku do ofertowych, jednakże nie uwzględnił tego przy wnioskach końcowych opinii. Również w trakcie rozprawy w dniu 29 września 2016 r. biegły sądowy J. W. wskazał na błędy w opinii biegłego G. B. (2) w zestawieniu na k. 524 dotyczący zbioru transakcji przyjętych do analizy, będących podstawą dalszych wniosków opinii, stanowiących materiał wyjściowy do dalszej analizy.

Wobec nieprzydatności opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego G. B. (2) dla niniejszej sprawy, Sąd poczynił ustalenia odnośnie okoliczności wskazanych w tezie dowodowej, kierując się wnioskami opinii biegłego sądowego J. W., który wydał opinię w dniu 29 czerwca 2016 r. na ww. okoliczność. Biegły ten dokonał oszacowania spadku wartości nieruchomości powodów w podejściu porównawczym, z wykorzystaniem metody porównywania parami w oparciu o transakcje przeprowadzone na miejscowym rynku nieruchomości. Dokonał wyboru trzech najbardziej podobnych nieruchomości, do nieruchomości wycenianej. Przy wyborze nieruchomości porównawczych biegły słusznie określił wielkość poprawek, które wynikały z różnicy ocen nieruchomości wycenianej z nieruchomościami podobnymi, jak również określił wartość szacowanej nieruchomości na podstawie iloczynu wartości jednostkowej i liczby jednostek porównawczych. Biegły przyjął do badania 282 transakcje, odrzucając te o wątpliwej cenie transakcyjnej bądź bardzo małej powierzchni użytkowej. Biegły w opinii uwzględnił również wpływ wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości na poziomie średnio 5% i zastosował w związku z tym dodatkowy współczynnik korekcyjny $k = 0,95$. Biegły uzyskał średni spadek wartości dla strefy zewnętrznej – 5,43 %, a dla strefy wewnętrznej – 10,88 %. Dane te zostały zastosowane jako parametr średniej utraty wartości nieruchomości. Biegły dokonał zróżnicowania spadków wartości w zależności od położenia w strefie według zasady, że spadki są większe dla nieruchomości położonych bliżej końca pasa startowego, gdzie obciążenie hałasem jest większe. Metoda ta nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego w Poznaniu. Podobnie metody tej nie zakwestionował Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 15.06.2016r. (sygn. akt I ACa 41/16).

Opinia ta została zakwestionowana przez pozwanego. Powodowie również zgłosili uwagi do opinii, wskazując, że biegły nie uwzględnił, iż ich nieruchomość jest położona od strony wschodniej OOU, po której nie znajduje się żadna zabudowa, a jedynie ogródki działkowe, co powoduje szczególną uciążliwość dla powodów z uwagi na to, że bezpośrednio nad nieruchomością powodów przebiega trasa podchodzenia samolotów do lądowania. Powodowie sformułowali również do biegłego pytanie: czy analiza statystyczna rynku potwierdza różnice spadków wartości w zależności od położenia w strefie według zasady, że spadki są większe dla nieruchomości położonych bliżej końca pasa startowego, jak również na czym biegły opiera założenie, iż hałas jest zawsze mniejszy dalej od końca pasa i że spadek jest proporcjonalny do odległości. Strona powodowa uznała za niezasadne umniejszenie średniej uzyskanej wartości wynoszącej 10,88 % dla nieruchomości powodów.

Biegły J. W. ustosunkował się do zarzutów jego opinii podniesionych przez pełnomocnika powodów i w oparciu o nie dokonał weryfikacji swojej oceny atrybutu nieruchomości pn. „Lokalizacja, sąsiedztwo i otoczenie”, zmieniając ją

na „dobry”. Zmiany zastosował również w Tabeli porównawczej, którą załączył do pisma z dnia 16 sierpnia 2016 r. Biegły wyjaśnił również, że odnośnie atrybutu nieruchomości tj. „powierzchnia działki” czy „powierzchnia budynku” to nieruchomości z domami o większej powierzchni sprzedają się dłużej. Sąd również zgadza się z tym poglądem biegłego, gdyż twierdzenie to znajduje potwierdzenie w zasadach doświadczenia życiowego. Również na uwzględnienie zasługuje teza biegłego, że im większa działka, tym większe wartości użytkowe nieruchomości, co ma późniejsze przełożenie na oczekiwaną cenę transakcyjną. Biegły wyjaśnił przy tym, że analiza statystyczna dokonana przez niego w opinii uwzględnia zarówno nieruchomości położone w strefie zewnętrznej i wewnętrznej. Biegły dokonał rozbicia tych wartości na strefę zewnętrzną i wewnętrzną, jak i powołał się na badania poziomów hałasu w poszczególnych punktach pomiarowych, które wskazują na zjawisko zmniejszenia się poziomu nadmiernego hałasu wraz z odległością od końca pasa startowego w kierunku granic poszczególnych stref OOU.

Biegły J. W., na rozprawie w dniu 29 września 2016 r., w trakcie przesłuchania, w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do sporządzonej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Odnosząc się do uwag pozwanego biegły w trakcie rozprawy wyjaśnił i uzasadnił w szczególności: w jaki sposób dokonał wartościowania powierzchni budynku do powierzchni działki.

Biegły podkreślił, że przeliczniki ceny jednostkowej, w przypadku budynków większych, są mniejsze niż przeliczniki na budynki o normatywnych powierzchniach rzędu 150 zł, 180 metrów. Biegły wyjaśnił, że wskazał na atrybut średniej powierzchni działki, która wynosi 764 metry, przy przyjętym przez biegłego przedziale działek od 500 do 1000. Logicznym jest zatem, że przy tak przyjętym przedziale wartość 764 metrów jest wartością średnią, a zatem biegły słusznie zakwalifikował atrybut powierzchni działki jako średni.

Biegły uargumentował również, że fakt, iż nieruchomość znajduje się w określonej linii zabudowy nie ma - w jego ocenie - znaczenia dla poziomu hałasu, który roznosi się w środowisku, gdyż hałas unosi się do góry. W ocenie biegłego, gdyby przed nieruchomością powodów byłyby inne zabudowania, aniżeli ogródki działkowe, to wówczas nastąpiłoby większe wytłumienie budynku i prawdopodobnie nieruchomość ta mogłaby znaleźć się w strefie zewnętrznej OOU. Również ta teza biegłego zasługuje na aprobatę Sądu, gdyż jest ona logiczna.

Biegły również w sposób szczegółowy ustosunkował się do pytania strony powodowej czy biegły wziął pod uwagę linię północ – południe rozchodzenia się dźwięku, która wskazuje, że bezpośrednio nad nieruchomością powodów latają samoloty. Wskazał, że uwzględnił tę linię, jak i konkretnie wyznaczone granice strefy na podstawie obciążeń hałasu.

Biegły odpowiedział również szczegółowo na pytania pełnomocnika pozwanego. W szczególności wyjaśnił, że w opinii dokonał analizy 337 transakcji nieruchomości tj. wszystkich transakcji dokonanych na rynku nieruchomości w połowie 2013 r. tj. na moment wykonania analizy. Podkreślił, że wyeliminował transakcje o niewiarygodnych danych, jak i z małymi budynkami poniżej 80m². Jak również wskazał, że nie widział potrzeby aktualizacji danych z połowy 2013 r., w szczególności z uwagi na duże koszty i pracochłonność.

Biegły wyjaśnił również, że badania przeprowadzane we wcześniejszym okresie, aniżeli badania biegłego tj. w 2008 r., wskazując, że sąsiedztwo lotniska albo nie miało w ogóle wpływu na spadek wartości nieruchomości albo był to wpływ w znikomym stopniu.

Biegły ustosunkował się również do pytania pozwanego, czy przyjęcie 10 transakcji nieruchomości w strefie wewnętrznej było wystarczającym dla analizy dokonanej przez biegłego.

Biegły podał, że nie ma wpływu na ilość transakcji dokonywanych na rynku nieruchomości i w sytuacji gdy jest mała ilość transakcji należy wówczas -zgodnie z zeszytem metodycznym biegłych, odnieść się do badań ankietowych. Biegły podkreślił, że nie odniósł się do tych badań, co w ocenie Sądu było słusznym działaniem, z uwagi na mniej dokładne wyniki taki badań, co mogłoby się wiązać z błędem przy końcowych wnioskach.

Biegły wyjaśnił przy tym, że parametry równania zastosowanego przez biegłego opinii oparte zostały na wynikach licencjonowanego programu komputerowego. Wskazał, że model odległościowy, który zastosował w opinii nie ma żadnego związku z hałasem i bazuje on wyłącznie na położeniu w strefie, odległości od lotniska, pasa startowego. Wskazał, że przy tak różnorodnej bazie danych cen nieruchomości powodują, że wyniki dotyczą najbardziej prawdopodobnego wyniku w zakresie utraty wartości nieruchomości, jednakże biegły wyniki uzyskane w jego opinii skonfrontował dodatkowo z opiniami biegłych opiniujących w tożsamych rodzajowo sprawach tj. biegłego (...), R., których wyniki były zbieżne z jego wynikami. Dodatkowo porównał on parametry zastosowane w prywatnej opinii wykonanej na zlecenie pozwanego przez firmę (...), w której parametr w strefie zewnętrznej został ustalony na wyższy procent – 7,4, aniżeli parametr przyjęty przez biegłego W. w jego opinii tj. na 5,4%.

Biegły wskazał również skąd wynika różnica wielkości współczynnika korekcyjnego zastosowanego przez biegłego R. na poziomie 11 %, w porównaniu ze współczynnikiem zastosowanym przez biegłego J. W. na 5% podając, iż wynika to z tego, że nie zastosował w swojej opinii badań ankietowych, które w jego ocenie są mniej miarodajne.

Podając zatem ocenę opinię biegłego J. W. z dnia 29 czerwca 2016 r. Sąd uznał, że jest ona w pełni profesjonalna: szczegółowa, rzeczowa i fachowa. Zawiera szereg wyliczeń, tabel i zestawień, przedstawia tok rozumowania biegłego i precyzyjnie sformułowane wnioski. Nadto, biegły J. W. na rozprawie w dniu 29 września 2016r. złożył ustne wyjaśnienia do opinii, które rozstrzygają wątpliwości zgłoszone przez pozwanego i pozwalają uznać opinię główną, jak i uzupełniającą za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia. Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Sąd oddalił również wniosek pozwanego o konfrontację biegłych, jako spóźniony i zbędny. Strona pozwana miała możliwość zadawania pytań biegłemu J. W. odnośnie różnic w jego opinii z opinią biegłego G. B. (2). Dodatkowo Sąd określił stronie pozwanej 14-dniowy termin do ustosunkowania się do treści opinii, pełnomocnik pozwanych miał wówczas możliwość wniesienia o konfrontację biegłych, czego nie uczynił, a zatem wniosek ten zgłoszony dopiero przed wydaniem wyroku częściowego Sąd uznał jako spóźniony.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie wniosek strony pozwanej o skierowanie opinii biegłego sądowego J. W. do (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, który Sąd również oddalił. Powyższe byłoby bowiem zbędne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – art. 217 § 3 kpc. Biegły w trakcie rozprawy wyjaśnił bowiem zgłoszone przez strony wątpliwości odnośnie jego opinii.

Nadto, brak jest uzasadnienia do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (który dopuszcza ocenę prawidłowości wyłącznie operatu szacunkowego) w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie Sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego, przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami (vide: tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.06.2016r., sygn. akt I ACa 41/16).

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie wywodzili swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P., na mocy którego należąca do nich nieruchomość znalazła się na granicy stref zewnętrznej i wewnętrznej tego obszaru.

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 371.700,55 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz za konieczność poczynienia nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku powodów.

Zgodnie z przepisem 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. Sąd zakończył postępowanie dowodowe w zakresie roszczenia powodów o odszkodowanie w związku ze spadkiem wartości ich nieruchomości. W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu, zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte

zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów zapłaty odszkodowania w wysokości 334.700,55 zł wraz z odsetkami za spadek wartości nieruchomości powodów.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu strony pozwanej dotyczącego braku legitymacji czynnej powodów uzasadniając to faktem niewykazania przez stronę powodową własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Zarzut ten okazał się nieuzasadniony, gdyż przede wszystkim z treści księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości wynika, że powodowie są jej współwłaścicielami.

Uznając zatem, że powodowie posiadają legitymację czynną do wystąpienia w niniejszej sprawie, gdyż są współwłaścicielami nieruchomości objętej obszarem ograniczonego użytkowania, Sąd zajął się merytoryczną oceną ich roszczeń.

Podstawą prawną roszczeń strony powodowej jest przepis art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), zgodnie z którym, 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała ta weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powodki została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

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 oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika zaś, 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 w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (tak cytowane wyżej post. SN).

Odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w przepisie art. 129 p.o.ś. 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 orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak już wskazano, ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały Sejmiku Województwa (...), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały Sejmiku - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego 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. 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). Reasumując, 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).

W ocenie Sądu, powodowie wykazali w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W.. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomość powodów znalazła się na granicy stref zewnętrznej i wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak działka powodów – ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywiste jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska Ł. w P., które emituje ponadnormatywny hałas.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie im nie przysługują.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powodów, jak wynika z opinii biegłego sądowego J. W. wynosi 122.334 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie 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.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomości z pełną świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po nabyciu nieruchomości przez powodów, którzy nabyli ją w latach 90-tych. Powodowie mieli pełne prawo wybudowania na nieruchomości budynku mieszkalnego, gdyż nie ograniczały ich wówczas w tym zakresie żadne przepisy prawa. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za niemające większego znaczenia rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłych, nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji obszaru ograniczonego użytkowania (...)w P..

Należy jednocześnie wskazać również, że powodowie dochowali ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie.

Jak już wyżej wskazano, przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie 2-letniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r., II CSK 216/2008).

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powodów powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili wejścia w życie tego rozporządzenia. Termin ten został dochowany bowiem pismem z dnia 23 maja 2013 r. powodowie zawezwali pozwanego do próby ugodowej. W aktach brak jest dowodu nadania, bądź też doręczenia tego pisma stronie przeciwnej. Niewątpliwym jest jednak, że musiało to nastąpić w okresie od 23 maja 2013 r. do 28 sierpnia 2013 r. Bowiem pismem datowanym na dzień 28 sierpnia 2013 r., pozwany odmówił spełnienia roszczeń odszkodowawczych powodów.

Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 p.o.ś. wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, Lex Polonica nr 2396916). Mając na względzie powyższe – w ocenie Sądu, uwzględnienie zmodyfikowanego roszczenia powodów nie stanowiło wyjścia przez Sąd poza żądanie (art. 321 § 1 kpc). W pozwie powodowie powołali się również ogólnie na szkody związane z faktem wejścia w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...).

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać należy, że powodowie w niniejszym postępowaniu wykazali swoje roszczenie w kwocie 122.334 zł, z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości.

O zasądzeniu od pozwanego na rzecz powodów solidarnie powyższej kwoty orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z art. 481 § 2 kc, w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015r., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. W myśl natomiast art. 481 § 2 k.c., w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016r., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Nie budzi wątpliwości, że powodowie domagali się zasądzenia odsetek z tytułu opóźnienia pozwanego w spełnieniu świadczenia. Dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powodów odszkodowania Sąd miał na uwadze, że z ostateczna wysokość szkody w związku ze spadkiem wartości nieruchomości była stronom wiadoma dopiero od wydania ostatecznej opinii na tę okoliczność przez biegłego J. W.. Na wcześniejszym etapie postępowania, powodowie nie mogli określić w sposób precyzyjny wysokości żądania, zaś pozwany nie mógłby jej zweryfikować. Należy przy tym podkreślić, że przyjęcie takiego rozwiązania przez Sąd nie podważało celu roszczenia odsetkowego, którym jest kompensacja szkody wynikającej z niemożności korzystania przez wierzyciela z należnych mu pieniędzy. Zasądzenie odsetek od daty 30 stycznia 2012 r. prowadziłoby zatem do efektu podwójnego wynagrodzenia powodów. Odsetki ustawowe od żądanej przez powodów kwoty odszkodowania należało zatem zasądzić od kwoty 122.334 zł (wysokość spadku wartości nieruchomości powodów) za okres od 17 sierpnia 2016 r. (tj. od dnia następnego od wydania opinii przez biegłego J. W. z dnia 16 sierpnia 2016r. ostatecznie określającej wartość spadku wartości nieruchomości) do dnia zapłaty, odsetki ustawowe za opóźnienie, gdyż na datę 16 sierpnia 2016 r. Sąd ustalił wysokość należnego powodom odszkodowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9.10.2012r., w sprawie I ACa 837/12).

Żądanie odsetkowe dotyczące wcześniejszego okresu ponad zasądzoną kwotę, jako nieuzasadnione, podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 2 wyroku.

Mając na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w myśl przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd nie orzekł o kosztach postępowania.

SSO /-/ M. Inerowicz