Sygnatura akt XVIII C 686/15

WYROK CZĘŚCIOWY
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Horbacz

Protokolant: p.o. stażysty Joanna Bendlewska

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

sprawy z powództwa D. S. i M. S.

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

o zapłatę kwoty 50.000 zł

Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

/-/ M. Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 686/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2014r., powodowie D. S. i M. S., reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 90.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z czego: 35.000zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów, 50.000zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości należącej do powodów oraz 5.000zł tytułem odszkodowania za naruszenie dóbr osobistych powodów.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko, powodowie wskazali, że należąca do nich nieruchomość położona się w P. przy ul. (...), znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł., ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. Pismem z dnia 27 lutego 2014r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 600.000zł tytułem odszkodowania oraz pismem z dnia 26 lutego 2014r., wystąpili do Sądu Rejonowego Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej.

Swe roszczenia powodowie wywiedli z treści art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz art. 435 k.c. w zw. z art. 322-328 u.p.o.ś., nadto w zakresie pozwu o ochronę dóbr osobistych z art. 23 i 24 k.c. w zw. z art. 448 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 czerwca 2014r., pozwany reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swe stanowisko, pozwany podniósł, iż wskazywane przez stronę powodową orzeczenia mające uzasadniać jej żądania, odnoszą się do lotnisk w K. i W. i w ocenie strony pozwanej, mają niewiele wspólnego z OOU wokół L. Ł.. Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli konkretną szkodę, zaś ewentualna szkoda po stronie powodów, związana z funkcjonowaniem lotniska, została skompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość rynkowa powinna uwzględniać działalność pozwanego. Pozwany wskazał też, że po wprowadzeniu OOU liczba nocnych operacji lotniczych uległa zmniejszeniu, co jest korzystne dla powodów. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z funkcjonowaniem (...), jak wymaga tego art. 435 k.c., nadto, iż przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322 i 129 u.p.o.ś., przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności i nie jest możliwe dochodzenie wyrównania szkody z powołaniem zarówno na przepisy u.p.o.ś., jak i kodeksu cywilnego. Pozwany wskazał, że fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania jest korzystny dla właścicieli nieruchomości na nim położonych, a to z uwagi na bieżące monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Pozwany podniósł ponadto, że na powodów nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej, co więcej, wartości poziomu dopuszczalnego hałasu określone w Uchwale statuującej OOU, są przewidziane dla najgorszej doby w roku, przy jednoczesnym założeniu hipotetycznego rozwoju lotniska do roku 2034. Strona pozwana wskazała również, iż cały czas podejmowane są działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. W ocenie pozwanego powodowie, stając się właścicielami przedmiotowej nieruchomości w roku 2007, musieli mieć świadomość funkcjonowania w sąsiedztwie lotniska, które rozwijało się od lat 90. XX wieku. Jeśli zaś chodzi o konieczność poniesienia nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powodów, pozwany wskazał, że może okazać się, że nie będą one konieczne, a to z uwagi na możliwość spełniania wymogów dźwiękoszczelności. Odnosząc się do roszczenia powodów w zakresie wypłaty zadośćuczynienia z tytułu naruszenia dóbr osobistych, pozwany wskazał, iż do przesłanek ochrony dóbr osobistych należy m.in. bezprawność naruszenia, zaś do przesłanek uzasadniających wypłatę zadośćuczynienia należy także wykazanie przez stronę powodową zawinionego działania podmiotu dopuszczającego się naruszeń, co nie zostało wykazane przez powodów.

Sąd ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)". W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków

Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) 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 niesporne, decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)" - wyciąg (k. 85-88 i 103v.-107akt); procedura AIP- wyciąg (k. 89-90 akt); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków relizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W."(k. 91-93 akt); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k. 99-103 akt); protokół z kontroli (...) w P.- wyciąg (k. 97 akt); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału (...)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. 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 2012r.

Okoliczność bezsporne, uchwała nr (...)wraz z uzasadnieniem i załącznikiem 7b (k. 24-27 i 28-39 akt); wyciąg z protokołu z kontroli (...) w P. (k.97 akt); opinia biegłego sądowego J. W. (1) o zmniejszeniu wartości rynkowej

nieruchomości wraz z operatem szacunkowym określającym jej wartość rynkową z ustnymi wyjaśnieniami (k.194-223, 224-259, 357-358 akt); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału (...)

Powodowie D. S. i M. S. do chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 16 maja 2014r., byli właścicielami w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1519 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powodowie nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 sierpnia 2007r.

Aktualnie, właścicielami nieruchomości, dla której prowadzona jest powyżej wskazana księga wieczysta są R. K. i A. K..

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr (...)nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

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

Na dzień 28 lutego 2012r., działka należąca do powodów położona w P. przy ul. (...), zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym. Droga dojazdowa do nieruchomości była urządzona- pokryta asfaltem z chodnikiem po obu stronach ulicy. Nieruchomość posiadała dostęp do wszystkich sieci uzborjenia technicznego, a jej bezpośrednim sąsiedztwem była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa handlowo- usługowa. Nieruchomość znajduje się na terenie strefy wewnętrznej OOU Ł..

Budynek mieszkalny wybudowany został w latach 70-tych. Jest częściowo podpiwniczony, dwukondygnacyjny, wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem płaskim krytym papą. Na parterze znajduje się kuchnia, 2 pokoje, łazienka i korytarz, zaś na piętrze 2 pokoje, łazienka i salon z aneksem kuchennym. Ogólny stan techniczny budynku ocenić należy na dobry i przeciętny. Teren wokół budynku został zagopodarowany: umocniono podjazd, założono ogrodzenie i posadowiono obiekty towarzyszące. Powierzchnia użytkowa budynku to 150,29m^2.

Fundamenty budynku są betonowe, ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane, strop masywny żelbetowy. Schody są masywne, konstrukcja dachu także masywna. Elewacja jest z tynku mineralnego. Wewnątrz budynku mieszkalnego, ściany są malowane, tapetowane lub wyłożone kamieniem. Sufity są malowane i podwieszane, na podłogach znajdują się płytki ceramiczne, panele i deski. Stolarka okienna wykonana została z PCV, zaś drzwiowa z drewna. Wyposażenie sanitarne jest bardzo dobre na piętrze budynku i przeciętne na parterze. Dom ogrzewany jest piecem węglowym. Funkcjonalność pomieszczeń w domu jest dobra.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P.- działka nr (...). Osiedle (...)- część „A”, uchwałą nr (...)Rady

Gminy T. z dnia 28 listopada 1995 r. Teren przedmiotowej nieruchomości oznaczony jest symbolem 1Mn i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość rynkowa nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 53.738 zł (to jest 9,69%) w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr(...)obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. i jej położeniem w strefie wewnętrznej.

Dowód: wydruk odpowiadający treści księgi wieczystej (k.20-29 i 31-41 akt); decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)" (k.85-88 i 103v.-107akt); Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg (k.94-96 akt); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków relizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W."(k. 91-93 akt); protokół z kontroli (...) w P.- wyciąg (k.97 akt); opinia biegłego sądowego J. W. (1) o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości wraz z operatem szacunkowym określającym jej wartość rynkową i ustnymi wyjaśnieniami (k.194-223, 224-259, 357-358 akt); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału (...)

Pismem z dnia 26 lutego 2014r., pełnomocnik powodów wezwał pozwany (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i nakładów niezbędnych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego oraz naruszenia dóbr osobistych. Nadto, pismem z dnia 26 lutego 2014r., powodowie zawezwali pozwaną spółkę do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym(...).

Wezwanie do zapłaty z 26.02.2014r. (k. 16-17akt), wniosek o zawezwanie do próby ugodowej (k. 18-19 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powodów położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego J. W. (1) z 23 maja 2015r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wg stanu nieruchomości w dniu 28 lutego 2012r. i cen na datę 23 maja 2015r. oraz na podstawie operatu szacunkowego określającego jej wartość.

Z opinią biegłego J. W. nie zgadzała strona pozwana. Z uwagi na powyższe, biegły został wezwany na rozprawę w dniu 23 października 2015r., celem złożenia ustnych wyjaśnień.

Strona pozwana zwróciła się o wyjaśnienie, dlaczego biegły przeprowadził badania własne na transakcjach zawartych w latach 2010-2013, skoro (...) został wprowadzony w roku 2012 i jaki ma to wypływ na otrzymany wynik. Pozwany zarzucił biegłemu błąd w postaci korzystania z metodologii opartej na modelach rynków zagranicznych różnych od rynku polskiego i (...) oraz branie przez biegłego pod uwagę doświadczeń związanych z OOU dla L. K.. Pozwany wskazał, iż biegły nie odniósł się do tego, jaki wpływ na ceny transakcyjne miało funkcjonowanie L. Ł. przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto, strona pozwana odniosła się do wzoru na cenę teoretyczną użytego przez biegłego na karcie 21 opinii, podnosząc, że biegły nie wyjaśnił skąd uzyskał stałe dane liczbowe, które w nim wskazał. Pozwany podniósł, że model stosowany dla ustalenia parametrycznego poziomu spadku wartości nieruchomości obarczony jest błędnymi założeniami, które dyskwalifikują wyniki uzyskiwane na jego podstawie. Strona pozwana podkreśliła, iż w jej ocenie, baza 282, którymi posłużył się biegły jest zbyt skromna, tym bardziej, że biegły dysponował zaledwie 10 transakcjami ze strefy wewnętrznej OOU, co zdaniem pozwanego nie uprawniało go do formułowania wniosków odnośnie spadku wartości nieruchomości w tej strefie.

W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą o rzetelności opinii i

wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomościami zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powoda. W związku z tym biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu biegły w przekonywujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny. 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.

Odnosząc się do zarzutów pełnomocnika pozwanego jednocześnie wskazać należy, że z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W." wynika, że pozwany zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 roku, i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy. Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi na planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska. Rzeczywiste pomiary poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powoda byłyby zatem obarczone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości powodów. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. Raportu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego W.. Podkreślić należy, że opinia biegłego łącznie w wyjaśnieniami biegłego W. w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości w sposób logiczny obrazuje zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości nieruchomości i wpływu poziomu hałasu na wysokość tego spadku. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie jak i zeznając przed Sądem. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla jednej ze stron, nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. J. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko, albowiem okoliczności te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić należy, że istotne w niniejszej w sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powodów. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań członka zarządu pozwanego G. B. m.in. na okoliczność sposobu wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, na okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru, albowiem powyższe wynika z dokumentów, w tym decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach

przedsięwzięcia, założeniach do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P. oraz Raportu o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”.

Sąd pominął opinie i operaty dotyczące wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości, dotyczące sposobu liczenia hałasu przedłożone przez strony, albowiem miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z listy biegłych Sądu Okręgowego w Poznaniu, albowiem, w ocenie Sądu zmierzał on do przedłużenia postępowania, zaś ewentualna kolejna opinia, nie wniosłaby do sprawy żadnych nowych wiadomości. Niedopuszczalne jest również powoływanie wielu biegłych na okoliczność wyjaśnienia jednego zjawiska bez wyraźnej ku temu przyczyny.

Nadto Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o skierowanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości do Komisji Arbitrażowej PFSRM w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, albowiem zarzuty stawiane przez pełnomocnika pozwanego do opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić należy, że opinia sporządzona przez biegłego W. została sporządzona zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, jest spójna i logiczna. Powyższy wniosek zdaniem Sądu zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.

Z podobnych przyczyn, oddalić należało wniosek o przeprowadzenie dowodu z „opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego” sporządzonej przez prof. US dr.hab. I. F. i dr. inż. J. K. złożony przez pełnomocnika pozwanego.

Sąd oddalił też wniosek pełnomocnika pozwanego o zobowiązanie strony powodowej do złożenia do akt sprawy dokumentacji budowlanej, albowiem nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, dowód ten powoływany był na okoliczności związane z ochroną akustyczną pomieszczeń nieruchomości powodów, nie zaś spadku wartości nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa 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 niniejszej sprawie powodowie domagali się m.in. zasądzenia na ich rzecz kwoty 50.000zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr(...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. należąca do powodów nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. W odniesieniu do powyższego, powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jego nieruchomości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Powodowie w piśmie z dnia 26 lutego 2014r. wezwali pozwany (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 600.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i nakładów niezbędnych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego oraz naruszenia dóbr osobistych. Nadto, pismem z dnia 26 lutego 2014r., powodowie zawezwali pozwaną spółkę do próby ugodowej

przed Sądem Rejonowym Poznań- Grunwald i Jeżyce w Poznaniu., dochowali więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powodów wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości

powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że powodowie winni zdawać sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.", na którego realizacje zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), dopiero w 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego lotniska pozwanego wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych, gdzie już w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych. Natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 1997 roku jest znaczny. Natomiast w latach 90-tych nie funkcjonował w ogóle ruch cywilny pasażerski, lotnisko Ł. było bowiem lotniskiem wojskowym i zakres natężenia ruchu, jego częstotliwość i związany z tym hałas był nieporównywalnie mniejszy. Lotnisko Ł. była wówczas dla właścicieli sąsiednich nieruchomości niejako atrakcją, ciekawostką, a nie uciążliwością. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych norm, co skutkowało wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Trudno było także ówcześnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – zwłaszcza, że w latach 90-tych zakładano, że lotnisko Ł. funkcjonować będzie do 2012 – 2015, a w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego M. P. z 1994r. zakładano, że w przypadku radykalnego wzrostu ruchu lotniczego dojdzie do rozbudowy lotniska K. i przeniesienie lotniska Ł.. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powodów (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, Legalis).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego J. W. (1) wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów stanowi kwotę 53.738zł. Powyższa

kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powódki. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 50.000zł tytułem spadku wartości nieruchomości, której się domagali w pozwie. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 321 § 1 kpc, Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie.

Roszczenie odsetkowe Sąd zasądził zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. od dnia 28 lutego 2014r. tj. od dnia wniesienia pozwu, albowiem od tej daty pozwany pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, do zapłaty którego był już wzywany wcześniej przez powodów. W okolicznościach niniejszej sprawy bez znaczenia ma okoliczność, że opinia biegłego, w oparciu o którą Sąd wydał wyrok, została wydana w maju 2015r. Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi i to już z racji trwających od kilku lat procesów odszkodowawczych w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K.. Sam fakt prowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania potwierdzenia przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już w następstwie otrzymania wezwania do zapłaty z lutego 2014 r.

SSO Magdalena Horbacz