

WYROK CZĘŚCIOWY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy: -----

Protokolant: K. O.

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2015 roku w P.

sprawy z powództwa **L. R.**

przeciwko (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 68.429zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy czterystadwadziesięciadwiewięćzł) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 51.120zł od dnia 20 maja 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 17.309zł od dnia 5 sierpnia 2015r do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki

II. W pozostałym zakresie powództwo w zasądzenie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oddala

/-/SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 20 maja 2013 r. powódka L. R. domagała się od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zapłaty 51.120 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wyjaśniła, że w 2001 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego opisanej w pozwie nieruchomości, które to prawo decyzją Starosty (...) z 12 marca 2009 r. przekształcone zostało w użytkowanie wieczyste. Wskazała, że niniejszym pozwem dochodzi zapłaty odszkodowania za szkodę wywołaną działalnością lotniska P. - Ł. w P. tj. hałasem emitowanym przez lotnisko, a także faktem wprowadzenia wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania. Podała, że w strefie tej zlokalizowana jest należąca do powódki nieruchomość mieszkalna. Jednym ze skutków działalności lotniska i wzrastającego w ostatnich latach hałasu, co skutkowało wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, jest spadek wartości nieruchomości powódki. Argumentowała, że w związku z obniżeniem wartości nieruchomości poniosła szkodę majątkową, którą pozwany winien naprawić. Powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego naprawienia szkody, jednak jej żądanie nie zostało spełnione.

W odpowiedzi na pozew, której odpis doręczony został pozwanemu 29 maja 2013 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Podał, że nie podziela stanowiska powódki odnośnie powstania szkody w związku

z opisanymi w pozwie okolicznościami. Zaznaczył, że dla oceny prawnej nie należy kierować się dorobkiem prawnym związanym z funkcjonowaniem lotniska K., czy innymi lotniskami bowiem orzeczenia zapadłe w tych sprawach dotyczyły odmiennych okoliczności faktycznych. Nadto samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie prowadziło automatycznie do powstania w majątku powódki szkody. Musi ona wykazać konkretną szkodę. Wprowadzenie obszaru nie miało na celu ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lecz ochronę właścicieli nieruchomości. Mimo wprowadzenia obszaru dla powódki nie powstały żadne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Podniósł, że lotnisko emituje stosunkowo niewielką ilość hałasu, a biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w stosunku do lotniska, hałas docierający do niej nie jest znacznie odczuwalny. Co istotne oou utworzono z uwagi na możliwość zaistnienia maksymalnego natężenia hałasu. Nie jest to równoznaczne z tym, że hałas w takim natężeniu istnieje cały czas. Pozwany czyni starania o to, by poziom hałasu w jak największym stopniu zminimalizować. Argumentował także, że powódka nabywając nieruchomość powinna była liczyć się ze skutkami niedalekiej odległości lotniska. Nabywając nieruchomość, z uwagi na jej położenie, zapłaciła niższą cenę.

Strony w toku procesu podtrzymały swe stanowiska procesowe z tym, że powódka rozszerzyła powództwo pismem z 3 sierpnia 2015 r. (doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2015 r.) i z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości domagała się ostatecznie 68.429 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które pozostaje własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddał do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

Dowód: okoliczności niesporne, a nadto informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS (k. 11-12), decyzja (...) (k. 66-74, 82-85), informacja odnośnie sposobu wdrożenia realizacji projektu (k. 87-92), ważne daty (k. 100-103)

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. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto uchwała z 30 stycznia 2012 r. (k. 24-25), uzasadnienie do uchwały (k. 26-27), raport środowiskowy (płyta CD k. 136)

L. R. jest właścicielką nieruchomości położonej w P., gmina T., przy ul. (...), dla której S. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Powódka w 2001 r. nabyła prawo użytkowania wieczystego tej nieruchomości, a decyzją Starosty (...) z 12 marca 2009 r. prawo użytkowania wieczystego przekształcone zostało w prawo własności.

Nieruchomość powódki stanowi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny obecnie w zabudowie wolnostojącej, a docelowo w zabudowie bliźniaczej. Położona jest ona na działce o nr (...), a jej powierzchnia wynosi 636 m². Miejscowość P. położona jest we wschodniej części gminy, graniczy z P.. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie P.. Posiada infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. Nieruchomość powódki wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dalej tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zielone – las. Do nieruchomości istnieje dojazd publiczną drogą betonową, oświetloną. W bliskim otoczeniu znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punkty usługowo-handlowe oraz publiczna komunikacja autobusowa. Przy przyległej ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz z przyłączami do nieruchomości. Budynek mieszkalny posiada instalacje wewnętrzne wymienione wyżej oraz ogrzewanie centralne z pieca gazowego, kominek, wentylację grawitacyjną, częściowo ogrzewanie podłogowe.

Działka stanowiąca nieruchomość powódki ma kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o urządzonej nawierzchni. Nieruchomość jest ogrodzona ogrodzeniem z elementów betonowych, brama i furtka z elementów drewnianych. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny. Teren przy budynku jest zagospodarowany. Częściowo utwardzony jest kostką betonową, urządzone jest zieleń w postaci drzew i krzewów ozdobnych. Działka nie posiada potencjału dalszej zabudowy.

Posadowiony na działce budynek mieszkalny jednorodzinny obecnie wolnostojący jest budynkiem o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym. Wzniesiony został w technologii tradycyjnej w 2006 r. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi 142,10 m². Posadowiony jest na fundamentach z ław żelbetowych wylewanych na mokro, ściany fundamentów wykonane są z bloczków betonowych. Ściany budynku są murowane, a dach skośny z konstrukcji drewnianej, ocieplony, kryty dachówką ceramiczną. Strony jest typu A.. Rynny i rury spustowe wykonane są z blachy ocynkowanej. Okna w budynku wykonane są z PCV. Drzwi zewnętrzne wykonane są z drewna, natomiast wewnętrzne są pływające. W budynku znajdują się schody żelbetowe wyłożone drewnem. Posadzki pokryte są korkiem i płytkami gresowymi. Ściany są otynkowane, pomalowane (tak jak i sufity), a częściowo wyłożone płytkami ceramicznymi. Budynek jest ocieplony, otynkowany i pomalowany. Budynek jest wykonany w dobrym standardzie materiałów i robót wykończeniowych. Jego stan techniczny jest dobry. Na parterze domu zlokalizowany jest wiatrołap, hall, pokój dzienny, pokój, łazienka kuchnia, klatka schodowa i garaż. Parter liczy 83,90 m². Na pierwszym piętrze znajdują się trzy pokoje, łazienka i korytarz. Piętro to liczy 58,20 m² powierzchni.

Stan taki istniał w dniu 28 lutego 2012 r.

W dniu 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest nieruchomość obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – działka nr (...) – Osiedle

(...) – część A. Zgodnie z planem uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 28 czerwca 2000 r. przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...) działka nr (...) oznaczony jest jako 8MN – teren zabudowy mieszkaniowej.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł.

Dowód: wydruk z książki wieczystej (k. 13-20), zaświadczenie (k. 21), uchwała z 30 stycznia 2012 r. (k. 24-25), uzasadnienie do uchwały (k. 26-27), wykaz działek położonych w oow (k. 28-29), opinia biegłego R. D. z 30.04.2015 r. (k. 368-399, k.539-541)

Wartość nieruchomości powódki w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 68.429 zł.

Dowód: opinia biegłego R. D. z 30.04.2015 r. (k. 368-399, k.539-541)

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. W miejscu położenia nieruchomości powoda równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Dowód: uchwała z 30 stycznia 2012 r. (k. 24-25), uzasadnienie do uchwały (k. 26-27)

Pismem z dnia 13 marca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za szkody wyrządzone w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu. Domagała się między innymi zapłaty 68.016 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i to w terminie 14 dni od doręczenia wezwania. Wezwanie nadane zostało listem poleconym 13 marca 2013 r. Pozwany odmówił dobrowolnego spełnienia świadczenia argumentując, że powódka nie wykazała w żaden sposób wysokości szkody.

Dowód: wezwanie do zapłaty (k. 35-36), dowód nadania listem poleconym (k. 37), odpowiedź na wezwanie do zapłaty (k. 38-39)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów i opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D. (2), uzupełnionej przesłuchaniem na rozprawie.

Rozpoczynając rozważania dotyczące oceny dowodów wskazać należy, że spornym w niniejszej sprawie było, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) doszło do utraty wartości nieruchomości powódki, zlokalizowanej w P. przy ul. (...). Pozostałe okoliczności sprawy pozostawały właściwie poza sporem. Ustalenie, czy wpływ istnienia lotniska oraz wprowadzenia oow miał wpływ na wartość nieruchomości powódki a jeśli tak, to w jakim stopniu, wymagała wiadomości specjalnych. Dlatego na okoliczności te Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści opinii biegłego R. D. (2) z 30 kwietnia 2015 r. uzupełnionej zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2015 r. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie. Powódka opinii nie kwestionowała. Zastrzeżenia do niej zgłosił natomiast pozwany. Biegły podkreślił, że w jego ocenie, w oparciu o wszystkie dostępne obecnie dane przyjąć należy, że wyłącznie utworzenie oow miało wpływ na spadek wartości nieruchomości powódki. Odnosząc się do uwag pozwanego biegły wyjaśnił i uzasadnił dobór określonych nieruchomości dla przeprowadzenia analizy porównawczej, w tym dlaczego dobrał nieruchomości położone w III strefie oow K.. Argumentował, że rozważył zasadność takiego działania i przytoczył argumenty na jego poparcie. Wyjaśnił także czym kierował się nadając czynnikom cechy rynkowe i szczegółowo w jaki sposób obliczył cenę teoretyczną i spadek wartości nieruchomości. Biegły odniósł się również do zastrzeżeń pozwanego odnośnie wyboru metodologii obliczeń. Wskazał, że przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. Jego zdaniem przyjęcie metody statystycznej, postulowanej przez pozwanego, nie zmieniloby wniosków opinii. W tym miejscu wskazać należy, że Sąd nie podzielił wątpliwości pozwanego względem metody prowadzenia obliczeń przez biegłego. W ocenie Sądu treść opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodna z treścią § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Biegły wskazał, że każda z przyjętych metod powinna prowadzić do takich samych wniosków. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez dr K. S.. Sądowi nie jest wiadome, kim jest osoba która złożyła oświadczenie i jakie posiada kompetencje w zakresie szacowania wartości nieruchomości. Z tej przyczyny dokument ten ma niewielką moc dowodową i został pominięty przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy. Zdaniem Sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość nieruchomości przyjęta przez biegłego dla porównania. Biegły przyznał, że obecnie istnieje mała ilość transakcji przydatnych dla porównania na rynku. Stało się to przedmiotem zarzutu ze strony pozwanego który argumentował, że zbyt mała ilość transakcji porównawczych prowadziła do zniekształcenia obrazu rynku. Opinię biegły sporządził przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły takich nieruchomości przyjął do porównania 15, a zatem i w tym zakresie nie naruszył obowiązujących przepisów. Skoro ustawodawca zastrzegł, że metoda korygowania cen średnich spełni swą funkcję jeśli porównanych zostanie co najmniej kilkanaście nieruchomości to wnioskować należy, że przy założeniu takiej ilości porównywanych nieruchomości metoda jest rzetelna. Można zgodzić się z twierdzeniem, że większa ilość porównywanych nieruchomości gwarantuje lepszy obraz rynku, jednak w ocenie Sądu ilość przyjętych do porównania nieruchomości jest w pełni wystarczająca. Pozwany nie przedstawił przekonujących argumentów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miało by istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można podnosić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko gdyby działanie

biegłego naruszało obowiązujące przepisy lub gdyby ilość transakcji porównawczych była rażąco niska. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu wnioski pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania. W toku przesłuchania biegłego na rozprawie Sąd nabrał przekonania, że poszczególne etapy sporządzania opinii zostały przez biegłego przemyślane. W ocenie Sądu okoliczności, na które dowód z opinii biegłego był prowadzony zostały dostatecznie wyjaśnione, opinia nie budzi wątpliwości. Biegły odniósł się do zgłaszanych przez strony zastrzeżeń w sposób dla Sądu przekonujący. W ocenie Sądu uwagi podnoszone przez pozwaną stanowią zwykłą polemikę ze stanowiskiem biegłego.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o uzupełnienie tezy dowodowej kierowanej do biegłego. Pozwany w odpowiedzi na pozew nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, wniósł o oddalenie wniosku powódki w tym zakresie. Dowód zatem przeprowadzony został na wniosek i koszt powódki. Przedmiot postępowania jest stronom dobrze znany, problemy występujące w tego typu postępowaniach również. Pozwany mógł więc sformułować wniosek dowodowy lub pytania do biegłego na wcześniejszym etapie postępowania, czego nie uczynił. Sądowi nie są wiadomymi żadne okoliczności które ową zwłokę by usprawiedliwiały tym bardziej, że przeciwko pozwanemu toczy się wiele tego rodzaju postępowań, powtarzalne są zarówno sprawy jak i problemy w nich występujące.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Jednym z roszczeń, których zasądzenia domagała się powódka było żądanie zapłaty 68.429 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem szkody majątkowej wynikającej z utraty wartości nieruchomości, której jest właścicielką, w związku z działalnością lotniska – emitowanym przez nie hałasem - i utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2013 r.

Roszczenie to okazało się uzasadnione.

W myśl art. 317 § 1 k.c. Sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Na obecnym etapie postępowania zgromadzony materiał dowodowy pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w przedmiocie odszkodowania z tytułu utraty wartości przez nieruchomość, której właścicielką jest powódka. Mając to na uwadze Sąd wydał wyrok częściowy obejmujący wskazane wyżej roszczenie.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powódki wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. 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 z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powoda, bo w związku z utworzeniem obszaru powód musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązkach znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia nieruchomości przez powódkę lub wcześniej prawa użytkowania wieczystego lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości, a co za tym idzie powstania szkody. W chwili nabycia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i rozpoczęcia budowy immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 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 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez nią prawa użytkowania wieczystego, a później własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczas przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

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 wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki stanowi kwotę 68.429 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódki w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...). 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 powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 68.429 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 481 § 1 k.c. 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 treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Roszczenie powódki stało się wymagalne z chwilą skutecznego doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty lub upływu wskazanego w wezwaniu terminu zapłaty. Na tym etapie pozwany mógł ocenić zasadność żądania powodów tak co do zasady, jak i wysokości. Wezwanie do zapłaty zostało przesłane pozwanemu w dniu 13 marca 2013r, jednakże powód domagał się zasądzenia odsetek dopiero od dnia wytoczenia powództwa z którym wystąpił w

dniu 20 maja 2013r. co do kwoty 51.120zł. Z uwagi na rozszerzenie powództwa w zakresie zapłaty odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości o kwotę 17.309zł w dniu 4 sierpnia 2015r odsetki ustawowe od tej kwoty należne są w ocenie Sądu od dnia 5 sierpnia 2015r.

Mając to na uwadze Sąd oddalił żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonego świadczenia za okres poprzedzający zgłoszenie roszczenia.

SSO Hanna Ratajczak