

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Hanna Ratajczak

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy K. O.

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa E. N.

przeciwko (...) spółka z o.o.

- o zapłatę

Zasądza od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul., (...) zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w P. pod nr Kw (...) kwotę 118.700zł (sto osiemnaście tysięcy siedemset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2014r. do dnia zapłaty.

/-/H. R.

UZASADNIENIE

E. N. domagała się od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zapłaty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wyjaśniła, że jest właścicielką dwóch nieruchomości, a na dochodzoną kwotę składają się:

- kwota 30.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jej nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...),
- kwota 35.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki na nieruchomości w P. przy ul. (...),
- kwota 20.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jej nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...),
- kwota 15.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powódki na nieruchomości w P. przy ul. (...).

Powódka 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. Wskazała, że w strefie tej zlokalizowane są należące do powódki nieruchomości. 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 (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda 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. Zaprzeczył, by okoliczności te wywołały spadek wartości nieruchomości powódki. Wskazał, że nieruchomość powódki została nabyta za cenę uwzględniającą funkcjonowanie w sąsiedztwie lotniska. Ponadto lotnisko emituje stosunkowo niewielką ilość hałasu, a biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w stosunku do lotniska, hałas docierający do niej nie jest znacznie odczuwalny. Sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynął na wartość nieruchomości powódki. Co istotne obszar ograniczonego użytkowania 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.

Strony w toku procesu podtrzymały swe stanowiska procesowe z tym, że powódka rozszerzyła powództwo w odniesieniu do nieruchomości położonej w P. przy ul (...), domagając się ostatecznie 165.643 zł (118.700 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości i 46.843 zł za nakłady akustyczne) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 120.000 zł od dnia 25 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 45.543 zł od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty. Jednocześnie powódka wniosła o wydanie wyroku częściowego w zakresie ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które jest 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 decyzja (...) z 28.02.2011 r. (k. 59-62, 77v.-81), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu (k. 65-67)

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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolacji 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 izolacji 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 izolacji 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 ponadto wynikające z kopii uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (k. 17-18).

E. N. jest właścicielką nieruchomości położonej w niedalekiej odległości od lotniska P. – Ł., w miejscowości P., gmina T., przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), o pow. 0,0689 ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr kw (...). Nieruchomość nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym.

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 ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Działka stanowiąca nieruchomość powódki ma kształt prostokąta, ogrodzona jest od frontu przęsłami metalowymi na słupkach murowanych oraz siatką na słupkach stalowych. Ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o urządzonej nawierzchni utwardzonej. Częścią składową działki jest dom jednorodzinny, podpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej oraz budynek gospodarczy. Niezabudowana część gruntu zagospodarowana jest trawnikiem i nasadzeniem drzew i krzewów. Dojście do budynku oraz wjazd na działkę jest utwardzone kostką betonową.

Budynek posadowiony na działce zbudowany jest na żelbetowych fundamentach, z bloczków betonowych oraz cegły z kratówki ceramicznej. Posiada stropy z płyty suprema i gładzi cementowej, został ocieplony płytami styropianowymi i otynkowany. Wewnątrz domu znajdują się schody z konstrukcji żelbetowej. Dom pokryty jest dachem płaskim. Pomieszczenia sanitarne wyłożone są płytkami. Drzwi wewnętrzne wykonane są z drewna, zaś okna PCV z szybami zespolonymi skonstruowane zaopatrzone w żaluzje zewnętrzne. Na podłogach znajdują się parkiet, panele podłogowe, wykładzina dywanowa i płytki ceramiczne. Ściany są pomalowane. W budynku znajdują się instalacje: gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna, a także wentylacja grawitacyjna i centralne ogrzewanie. Jest on podpiwniczony, w piwnicy znajduje się pralnia, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze. Na parterze domu zlokalizowane są trzy pokoje, kuchnia, jadalnia łazienka, pomieszczenie gospodarcze, wiatrołap i komunikacja. Na piętrze znajduje się cztery pokoje, kuchnia, łazienka i komunikacja. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi łącznie 207,5 m². Taki stan budynek ten prezentował w dniu 28 lutego 2012r.

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość powódki oznaczono symbolem M.4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

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

Dowód: wydruk z treści księgi wieczystej o nr (...) (k. 17-25), opinia biegłego K. R. z 1 maja 2015r. (k. 138-197) uzupełniona przesłuchaniem na rozprawie (k. 259-263)

Wartość nieruchomości powódki w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 118.700 zł.

Dowód: opinia biegłego K. R. z 1 maja 2016 r. (k. 138-197) uzupełniona przesłuchaniem na rozprawie (k. 259-263).

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dniem 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 $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powódki równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Dowód: opinia biegłego K. R. z 1 maja 2016 r. (k. 138-197) uzupełniona przesłuchaniem na rozprawie (k. 259-263), decyzja (...) z 28.02.2011 r. (k. 59-62, 77v.-81).

Pismem z dnia 14 stycznia 2014r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za szkodę powstałą na skutek funkcjonowania lotniska oraz utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Domagała się między innymi zapłaty odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości położonej w P., ul. (...), w wysokości 120.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 16 stycznia 2014 r. Pozwany nie spełnił dobrowolnie żądania powódki.

Dowód: kopia zgłoszenia roszczenia z dnia 14 stycznia 2014 r. z dowodem doręczenia (k. 31)

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 K. R. (2), uzupełnioną 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 oou 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 K. R. (2) z maja 2015 r. uzupełnionej zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 9 lipca 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. Odnosząc się do uwag pozwanego biegły wyjaśnił i uzasadnił dobór określonych nieruchomości dla przeprowadzenia analizy porównawczej.

Biegły odniósł się również do zastrzeżeń pozwanej 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 zmieniliby 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 przygotowanych przez dr K. S. (k. 230-242). 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. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego K. R. (2). Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Zdaniem Sądu o nierzetelności 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 66, 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. Szczególnego podkreślenia wymaga, że w trakcie przesłuchania biegły sądowy wyjaśnił, iż wszystkie nieruchomości przyjęte przez niego do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala - w ocenie sądu - na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Zdaniem Sądu wnioski pozwanego i jego zastrzeżenia w zakresie opinii biegłego zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania. Mając to na uwadze Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości. 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 i zmierzają do przedłużenia postępowania. Tak samo ocenić należy wniosek

pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii.

Przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd za prawdziwe przyjął zeznania świadka B. G. (na płycie CD – k. 99,111) przedstawiające sposób funkcjonowania lotniska i podejmowane przez pozwanego działania zmierzające do ograniczenia hałasu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Jednym z roszczeń, których zasądzenia domagała się E. N. było żądanie zapłaty 118.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 stycznia 2014 r. 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 XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2013 r.

Roszczenie to okazało się w całości 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 emisji (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 emisje (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 powódki w korzystaniu ze swojej 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 powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru powódka 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 obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia nieruchomości przez powódkę lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości spowodowanego istnieniem lotniska, a co za tym idzie powstania szkody. Wskazać należy, że w tym okresie emisje 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 własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczesnie 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 XVIII/302/12 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 położonej w P. przy ul (...) stanowi kwotę 118.700 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powoda 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 nr XVIII/302/12. Powódka nie może 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).

O odsetkach ustawowych od zasądanego 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 zasądanego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Roszczenie powódki stało się wymagalne z chwilą skutecznego doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty. Nastąpiło to w dniu 25 stycznia 2014r. W piśmie stanowiącym zgłoszenie roszczenia i wezwanie do zapłaty powódka precyzyjnie określiła wysokość roszczenia jakiego zapłaty się domagała, wskazała też krótkie uzasadnienie faktyczne i prawne swego roszczenia. Skoro z treści art. 455 k.c. wynika, że świadczenie powinno być zostać spełnione niezwłocznie, Sąd przyjął, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od 25 stycznia 2014 r. Zaznaczyć też należy, że już bezpośrednio po doręczeniu zgłoszenia szkody mógł samodzielnie ocenić zasadność roszczenia w świetle obowiązujących przepisów i ustalić, czy doszło do spadku wartości nieruchomości, a jeśli tak, to w jakim stopniu. Skoro z czynnościami tymi zwlekał, musiał liczyć się z obowiązkiem zapłaty odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy bez znaczenia jest 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 lub powinny być 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 Ł.. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już w następstwie otrzymania wezwania do zapłaty z 14 stycznia 2014 r. Tymczasem pozwany nie podjął nawet starań celem oszacowania na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego powołanego na zlecenie pozwanego co do spadku wartości nieruchomości powodów. Pozwany ograniczył się jedynie do jednozdaniowego twierdzenia, że nie przewiduje tego typu wypłat.

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

SSO Hanna Ratajczak