

Sygnatura akt XVIII C 687/15

WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Magdalena Horbacz

Protokolant:p.o. stażysty Joanna Bendlewska

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa P. S.

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

o zapłatę kwoty 50.000 zł

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 28.816zł (dwadzieścia osiem tysięcy osiemset szesnaście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.
2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

/-/ M. Horbacz

Sygnatura akt XVIII C 687/15

UZASADNIENIE

wyroku częściowego

Pozwem z dnia 25 lutego 2014r. powód P. S., wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., kwoty 80.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na powyższą sumę złożyła się kwota 50.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości należącej do powoda oraz kwota 30.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powoda. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych i zwolnienie go od kosztów postępowania.

Uzasadniając swe stanowisko, powód wskazał, iż jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, stanowiącej działkę nr (...), położonej w miejscowości B. gmina T., która znalazła się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł., ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. Pozwany wskazał, że w związku z tym wartość jego nieruchomości spadła, a on sam zobowiązany będzie do poniesienia nakładów na budynek celem dostosowania go do wymagań w zakresie izolacji akustycznej. Pismem z dnia 17lutego 2014r., powód zgłosił swe roszczenia i wezwał pozwanego do wypłaty odszkodowania. Swe roszczenia powód wywiódł z treści art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 lipca 2014 r., pozwany reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swe stanowisko, pozwany podniósł, że po stronie powoda brak jest legitymacji procesowej, bowiem z treści księgi wieczystej nie wynika by nieruchomość była zabudowana. Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powód nie wykazał, że poniósł konkretną szkodę. Nadto, strona pozwana wskazała, że niezasadnym jest domaganie się przez powoda zwrotu środków za rewitalizację budynku, skoro położony on jest w strefie zewnętrznej OOU. Pozwany wskazał również, że uchwała nie normuje sytuacji zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie zewnętrznej, a odnosi się jedynie do budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych. Według pozwanego, poziom hałasu w strefie zewnętrznej jest identyczny z poziomem hałasu obowiązującym dla zabudowy mieszkaniowej na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących. Pozwany podał, że 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.

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 odprawianie 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 B. 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 Portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu 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, odpis KRS pozwanej (k. 121-128); decyzja z dnia 28.02.2011r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.129-162); decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 07.12.2011r. (k. 163-186); Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.- wyciąg (k. 187-192) procedura AIP- wyciąg (k. 193-194); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”(k. 195-197); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k. 208-221); protokół z kontroli WIOŚ w P. (k. 198-207); 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 Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy 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.

Okoliczności bezsporne, uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. wraz z załącznikiem nr 7b (k. 14-18), protokół z kontroli WIOŚ w P. (k.198-207akt); opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości wraz z operatem szacunkowym określającym jej wartość rynkową (k.280-309 i 246-279); 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 Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13

Powód P. S. jest właścicielem nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0219 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Przedmiotową nieruchomość powód nabył na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 lipca 2005r.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr XVIII/302/12 nieruchomość powoda znajduje się w strefie zewnętrznej 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień 28 lutego 2012r., działka należąca do powoda położona w B. przy ul. (...), zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej. Droga dojazdowa do nieruchomości była urządzona- utwardzona kostką brukową z chodnikiem po obu stronach ulicy. Nieruchomość posiadała dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego, a jej bezpośrednim sąsiedztwem była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej.

Budynek mieszkalny wybudowany został w roku 1995. Jest on całkowicie podpiwniczony, dwukondygnacyjny (parter, piętro), wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem płaskim krytym papą. Jest wyposażony we wszystkie sieci miejskie. Na parterze znajduje się kuchnia otwarta na salon z wyjściem na obudowany taras, wc i wiatrołap, zaś na piętrze są 2 sypialnie, pokój, łazienka i garderoba. Ogólny stan techniczny budynku ocenić należy na stopień dobry. Teren wokół budynku został zagospodarowany- umocniono podjazd. Powierzchnia użytkowa budynku to $155,25m^2$.

Fundamenty budynku są betonowe, ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane, strop masywny żelbetowy. Schody są masywne, obłożone drewnem, konstrukcja dachu masywna. Elewacja jest z tynku mineralnego. Wewnątrz budynku mieszkalnego, ściany i sufity są malowane, na podłogach znajdują się płytki ceramiczne i panele. Stolarka okienna wykonana została z drewna, podobnie drzwiowa. Wyposażenie sanitarne jest dobre. Dom ogrzewany jest piecem gazowym. Funkcjonalność pomieszczeń w domu jest dobra. Taras i wejście do budynku są obudowane.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi jednak na fakt, że nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jej przeznaczenie zostało zdeteminowane.

Wartość rynkowa nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu o kwotę 28.816,00 zł w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. i jej położeniem w strefie zewnętrznej.

Dowód: wydruk odpowiadający treści księgi wieczystej (...) (k. 10-13); decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k.129-162); Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.- wyciąg (k.187-192); informacja odnośnie sposobu

wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”(k. 195-197); protokół z kontroli WIOŚ w P. (k.198-207); 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 Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13;

opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości wraz z operatem szacunkowym określającym jej wartość rynkową (k.280-309 i 246-279)

Pismem z dnia 17 lutego 2014 r., powód zgłosił swe roszczenia oraz wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i nakładów niezbędnych do zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego.

Dowód: wezwanie do zapłaty z 17.02.2014r. wraz z prezentatą (k. 19-20)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że na dalszym etapie postępowania, między stronami bezsporne było, że nieruchomość powoda położona jest w strefie zewnętrznej 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 B. przy ul. (...) oraz czy powód musi ponieść nakłady na wyciszenie budynku. Wartość spadku wartości nieruchomości powoda, Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonej przez biegłego J. W. z 11 grudnia 2015r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) wg stanu nieruchomości w dniu 28 lutego 2012r. i cen na datę 11 grudnia 2015r. oraz na podstawie operatu szacunkowego z 10 grudnia 2015r., określającego jej wartość.

W piśmie z dnia 11 stycznia 2016 r., pełnomocnik pozwanego wniósł o przesłuchanie autora opinii na rozprawie oraz przedstawił zarzuty do opinii. Pozwany zakwestionował opinię z uwagi na korzystanie 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.. Strona pozwana podniosła również, że biegły nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe użyte we wzorze na cenę teoretyczną na stronie 21 opinii. Pozwany wskazał, że lista transakcji, która została przez biegłego złożona do Dziennika Ogólnego Wydziału, nie zawiera wszystkich transakcji, jakie miały miejsce w badanym okresie, wobec czego biegły winien wyjaśnić czym kierował się przy wyborze próbki statystycznej. Pozwany zakwestionował również przyjęty przez biegłego współczynnik korygujący na poziomie 5%.

Strona powodowa w piśmie z dnia 20 stycznia 2016 r., zgłosiła swe uwagi do opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powoda, akceptując w pełni jedynie przedłożony przez biegłego operat szacunkowy oraz wnosząc o przesłuchanie biegłego na rozprawie bądź też zobligowanie go do przedłożenia opinii uzupełniającej. Zastrzeżenia powoda budziło przyjęcie przez biegłego i zastosowanie dodatkowego współczynnika korekcyjnego $k=0,95$ i zastosowanie go przy wycenie zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości. Strona powodowa nie zgadzała się również z przyjętym przez biegłego średnim spadkiem wartości nieruchomości powoda na poziomie 5,43%, wskazując, iż zgodnie z dalszą częścią opinii, wskaźnik ten powinien być wyższy i wynosić 7%, zaś spadek wartości nieruchomości powinien zostać określony na kwotę 39.103 zł.

Do powyższych zarzutów biegły W. odniósł się na rozprawie w dniu 13 maja 2016 r. Biegły wyjaśnił, że przyjęcie współczynnika korekcyjnego uwzględnia wcześniejsze funkcjonowanie lotniska Ł. na badanym terenie. Biegły odpowiadając na zarzut strony powodowej odnośnie przyjętego poziomu spadku wartości przedłożył tabelę porównawczą wyników badań (...) lotnisk w zakresie ustalenia parametrów spadków wartości na podstawie opinii różnych biegłych sądowych z lat 2013-2015, które wskazują średni spadek w strefie zewnętrznej na poziomie 5,32%. Biegły zwrócił uwagę na kształt strefy, wskazał, że analiza specyfiki rozchodzenia się hałasu lotniczego wykazuje, że największe obciążenie hałasem jest wzdłuż osi pasa startowego, natomiast na boki ten hałas bardzo szybko zanika. Biegły wskazał, że przyjęcie autorskiego modelu uwzględnia zarówno kształt tej strefy, trajektorię lotów, obciążenie

hałasem na tej osi startowej, że to wskazuje, że hałas spada bardzo szybko poprzecznie tj. prostopadle do trajektorii. Po tych wyjaśnieniach strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego.

Odpowiadając na zarzuty strony pozwanej biegły sądowy, podtrzymując w całości swą opinię, zaprzeczył, by swe wyliczenia oparł na danych z rynków zagranicznych, zaś zastosował metodę parametryczną, która jest metodą zalecaną przez środowisko rzeczoznawców majątkowych, a która polega na oszacowaniu wartości nieruchomości bez uwzględnienia czynnika szkodliwego, później zaś przemnożeniu tej wartości przez parametr obrazujący wartość spadku. Biegły podkreślił, iż parametr ten został ustalony na podstawie danych dotyczących wyłącznie lotniska Ł.

Odpowiadając na zarzut strony pozwanej, iż biegły poddał analizie jedynie 10 transakcji dotyczących sfery wewnętrznej, biegły W. podał, że liczba ta jest ograniczona, co spowodowane jest niewielkim zainteresowaniem tam usytuowanymi nieruchomościami, a co za tym idzie, małą ilością przeprowadzanych transakcji. W ocenie biegłego, przeprowadzenie wyliczeń na podstawie tak niewielkiej liczby transakcji jest i tak znacznie bardziej miarodajne aniżeli posłużenie się inną z dostępnych metodologii, tj. posłużeniem się badaniami ankietowymi. Biegły położył nacisk na fakt zastosowania przez niego regresji wielokrotnej, która ma kilka czynników ocennych, przede wszystkim współczynnik r^2 . Biegły wyjaśnił, że opierał się na licencjonowanych programach komputerowych do regresji wielokrotnej i nie ma możliwości wyjaśnienia jak komputer to przelicza. Biegły sądowy, wyjaśnił, iż nie ma jednoznacznych wytycznych odnośnie wielkości, jakiej odpowiadać powinien błąd standardowy, przez co z uwagi na fakt, że analizowany przez niego zbiór jest zbiorem bardzo rozbieżnym, wynosi on 12-13%. Z tego względu, biegły dokonuje analizy porównawczej wyniku otrzymanego w wyniku regresji wielokrotnej z danymi dotyczącymi sfer o podobnych wartościach hałasu i wynikami innych biegłych. Biegły sądowy J. W. wskazał również, że tabelka znajdująca się w piśmie strony pozwanej z 15 września 2015r., stanowiąca opracowanie dokonane przez firmę (...) na zlecenie pozwanego, jedynie potwierdza jego wyliczenia przeprowadzone na potrzeby nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej.

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. W ocenie Sądu biegły w przekonujący 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 stanowić przydatny materiał dla 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.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego W. zawartych w opinii i operacje szacunkowym z grudnia 2015r. Podkreślić należy, że opinia biegłego łącznie w wyjaśnieniach 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 analogicznym 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 zeznając przed Sądem. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd pominął opinię sporządzoną przez CWM, opinię sporządzoną przez dr K. S., opinię sporządzoną przez dr A.B. –F., opinię sporządzoną przez dr I. F. oraz dr J. K.. W ocenie Sądu powyższe dokumenty są jedynie dokumentami

prywatnymi i nie mogą stanowić podstawy oceny wadliwości bądź poprawności zastosowanej przez biegłego metodologii, a traktowane mogą być jako swoiste uzupełnienie stanowiska w sprawie strony pozwanej. Wskazać należy, że określając wartość nieruchomości na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały biegły oparł się na treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości.

Sąd pominął także pismo Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 marca 2015r., bowiem treść tego pisma nie wnosi nowych wiadomości do niniejszej sprawy. Okoliczności w nim poruszone, w szczególności w zakresie konkretnego określenia poziomu dźwięku w porze dnia i nocy nad daną nieruchomością, nie miały znaczenia w realiach niniejszej sprawy.

Oddalić także należało wniosek pełnomocnika pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego, bowiem niedopuszczalnym jest powoływanie kolejnego biegłego na zbliżone okoliczności jedynie z tego względu, iż wcześniejsza opinia nie odpowiada interesom strony postępowania. Podkreślić należy, że metodologia opracowana przez biegłego W. jest prawidłowa i była wielokrotnie poddawana kontroli przez sąd II instancji, w związku z wydaniem opinii przez biegłego W. w wielu innych analogicznych sprawach, w tym także dotyczących wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K.. Pełnomocnicy stron nie podnieśli żadnych argumentów, które podważałyby słuszność i prawidłowość opinii biegłego W..

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. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012r. należąca do powoda nieruchomość znalazła się w strefie zewnętrznej ww. obszaru.

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 (*cuius damnum eius periculum*). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, 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. 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 powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł. a szkodą powoda 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 powoda, bo w związku z utworzeniem obszaru powód musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. 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 powoda, 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 powód nabywając swą nieruchomość miał świadomość funkcjonowania lotniska w jej pobliżu. Wskazać należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powód nie mógł przewidzieć. Trudno 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).

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. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda znajdującej się w strefie zewnętrznej 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 powoda stanowi kwotę 28.816 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę strony powodowej 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 powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powód nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powoda 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 powoda kwotę 28.816 zł tytułem spadku wartości nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2014r. do dnia zapłaty, oddalając jednocześnie powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości powoda w pozostałym zakresie.

Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. od dnia wniesienia powództwa, tj. zgodnie z żądaniem pozwu. Sąd miał na względzie fakt wcześniejszego wzywiania pozwanego przez pełnomocnika powoda do dobrowolnej zapłaty, jak również zawezwanie go do próby ugodowej. W okolicznościach niniejszej sprawy bez znaczenia ma okoliczność, że opinia biegłego, w oparciu o którą Sąd wydał wyrok, została wydana w grudniu 2015 r. 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 w lutym 2014 r. Tymczasem pozwany nie podjął nawet starań celem oszacowania na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego powołanego na zlecenie pozwanego co do spadku wartości nieruchomości powoda.

SSO Magdalena Horbacz