

Sygn. akt: I C 416/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 01 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Wieczorek

Protokolant: p.o. stażysty Agnieszka Maderak

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

J. K. , M. K.

przeciwko

(...) sp. z o.o. w P.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 44.800,00 zł (czterdzieści cztery tysiące osiemset złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;
2. W pozostałym zakresie oddala powództwo;
3. Kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo i zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.494,93 zł oraz nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Poznaniu od powodów solidarnie kwotę 307,85 zł a od pozwanego kwotę 188,69 zł.

SSO Agnieszka Wieczorek

UZASADNIENIE

Powodowie M. K. i J. K. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) Sp. z. o. o. z siedzibą w P. kwoty 117.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa (tj. 10 października 2014 r.) do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Powodowie podnieśli, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Jako podstawę prawną swoich roszczeń wskazali art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przypisanych wraz z opłatą do pełnomocnictwa. W ocenie pozwanej zgłoszone roszczenie nie zasługuje na uwzględnienie. (...) zewnętrzna (...) dla (...) została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych (szpitali, domów, opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym

pobytem dzieci i młodzieży). (...) zewnętrzna nie obejmuje w ogóle zabudowy mieszkalnej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń czy też zmian względem stanu sprzed wprowadzenia (...). Pozwana stanowczo podkreśliła, iż zakres normowania uchwały w ogóle nie obejmuje zabudowy mieszkalnej położonej w strefie zewnętrznej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

Lotnisko P. Ł. powstało w 1913 r. 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 naprawiano samoloty i składano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port stał się drugim po W.–O. lotniskiem w kraju.

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

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

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...), której udziałowcy podpisali porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...), która powstała w dniu 11 lipca 1997 r.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

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

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F. na Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., E. M., L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.223 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast 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 odbyto się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Okoliczności bezsporne , a nadto: decyzje w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”), informacje dotyczące wdrożenia decyzji środowiskowej, informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki raport z oddziaływania na środowisko.

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., z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55dB, 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.

Na 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 terenu lotniska.

W strefie zewnętrznej, w której jest umiejscowiona nieruchomość powodów, zakazano przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a nadto lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zakazuje się zmiany funkcjonowania budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

W ramach obu stref (wewnętrznej i zewnętrznej) określono szczegółowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...), w tym m.in. w zakresie zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi tej ustawy.

Powodowie są od roku 1986 do chwili obecnej właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 0,1500 ha, dla której nieruchomości Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

Dowody : odpis zupełny z księgi wieczystej.

Nieruchomość, której prawo własności przysługuje powodom znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Dowód d: uchwała numer (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku wraz z załącznikami – na okoliczność, że Nieruchomość znajduje się w tzw. Strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, jednorodzinny, dwukondygnacyjny.

Okoliczność bezsporna.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskanymi za

nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. 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 = 50dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 44.800 zł.

Dowód d: opinia biegłego sądowego K. R., zeznania biegłego sądowego K. R. uzupełniające opinię.

W związku z powyższymi okolicznościami powodowie pismem z dnia 15 stycznia 2014 roku skierowali do (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wezwanie do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 143.000 zł tytułem odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości.

Dowód d: wezwanie do zapłaty z dnia 15 stycznia 2014 roku.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę przedstawionym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z 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 art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenia zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienie w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych, opinię biegłego sądowego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego K. R. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów, uzupełnionej ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 25 maja 2016 r. W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 25 maja 2016 r. do zastrzeżeń i zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników. W ocenie Sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest

zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, aby któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy 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.

Zdaniem Sądu o braku rzetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię 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 w sporządzonej opinii spełnił ten warunek (do porównania przyjął 89 transakcji, czyli zwiększył bazę o ponad 20 transakcji w porównaniu do opinii wydawanych w przeszłości). Odnosząc się do zarzutu nieprzyjęcia do porównania nieruchomości podobnych biegły wskazał, iż wszystkie przyjęte przez niego nieruchomości do porównania spełniały to kryterium ponieważ były nieruchomościami gruntownymi zabudowanym budynkiem mieszkalnym o podobnych parametrach.

Nie mogły skutecznie również podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości, wyliczenia przedstawione przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne, Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadek wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. Biegły w sposób przekonujący wykazał błąd w rozumowaniu pozwanego zarzucający biegłemu, iż przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości w sposób nieprawidłowy posługuje się metodami statystycznymi. Wbrew takim twierdzeniom pozwanego z treści opinii i ustnych wyjaśnień biegłego jednoznacznie wynikało, iż metody statystycznie nie były przez niego wykorzystane do ustalenia wartości rynkowej nieruchomości a jedynie do ustalenia wysokości ubytku wartości nieruchomości w strefie.

Odnosząc się do zarzutu nieprzyjęcia transakcji aktualnych Sąd pragnie podkreślić, iż poszerzenia listy transakcji przez biegłego do 89 oznacza, iż biegły na bieżąco analizuje rynek, a dodatkowo, co wynika z opinii i zeznań biegłego, data w przedziale czasowym 2012-2016 nie ma wpływu na ustalenie wartości rynkowej nieruchomości.

W ocenie Sądu opinia biegłego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. Wobec powyższego na rozprawie w dniu 25 maja 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Oddaleniu podlegał również wniosek strony powodowej o sporządzenie opinii uzupełniającej. Strona zarzucała bowiem biegłemu, że za podstawę obliczeń przyjął nieprawidłowo obliczoną powierzchnię użytkową budynku, nie uwzględniającą powierzchni poddasza. Biegły na rozprawie przyznał, że poddasze to zostało zaadaptowane na cele mieszkalne, ale formalnie nie dokonano zmiany sposobu jego użytkowania. W szczególności nie została wydana

decyzja administracyjna w tym przedmiocie. Wobec tego Sąd w pełni podziela stanowisko biegłego, że poddasza nie należy wliczać do powierzchni użytkowej, skoro formalnie takiej roli nie pełni.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo 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 (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), 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 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska.

Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Powodowie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 117.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 10 lutego 2014 r. Wskazać w tym miejscu należy, że co prawda w toku procesu, pismem z dnia 8 lipca 2014 r. powodowie rozszerzyli powództwo, to jednak nie jego doręczyli odpisu tego pisma stronie przeciwnej, wobec czego podlegało on zwrotowi zgodnie z art. 132 § 1 K.p.c.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z niej, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powód również upatrywał źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Celem wyceny przez biegłego było określenie czy po dniu 28.02.2012 r. doszło do obniżenia wartości nieruchomości powodów, a jeżeli tak to o ile obniżyła się ta wartość po w/w dacie tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30.01.2012 r. Biegły ustalił, że spadek wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej przedmiot opinii w związku z jej położeniem na (...) wynosi 44.800 zł.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych emisji (hałasu), wynikająca z samego faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych emisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podkreślenia wymaga fakt, iż nieruchomość powodów jest położona w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla L. P.-Ł. w P., wprowadzonego aktem prawa miejscowego. Z tego względu rozważania strony pozwanej sprowadzające się do twierdzenia, że zasięg strefy zewnętrznej określonej aktem prawa miejscowego powinien być inaczej wyznaczony, nie mają znaczenia dla przedmiotowej sprawy. Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 ustawy POŚ. W art. 129 i nast. ustawy POŚ uregulowane zostały samodzielnie podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, jako, że ustawodawca wyszedł z założenia, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który taką działalność podejmuje dla własnej korzyści. Zgodnie z tymi przepisami jedną z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej jest wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, które powoduje ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Nie są zasadne twierdzeniem strony pozwanej, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości powodów żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów ani żadnych ograniczeń w zakresie co do sposobu korzystania z nich, bowiem niezasadna jest próba wnioskowania przez pozwanego o braku uszczuplenia praw majątkowych powodów wskutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania jedynie ze względu na tezę o braku ograniczeń co do zabudowy mieszkaniowej na nieruchomości powodów, a wszystko to w sytuacji w której na nieruchomości powodów trwają prace budowlane związane z wnoszeniem budynku o charakterze mieszkalno-usługowym, a więc takim który jest co do zasady przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej i na osiągnięcie zysku. Wprowadzone uchwałą ograniczenia co do możliwości zabudowy nieruchomości powodują, iż powodowie utracili między innymi możliwość rozporządzenia nieruchomością na rzecz podmiotów, które byłyby zainteresowane podjęciem na nieruchomości działalności o której mowa w §7 uchwały co oznacza, że wskutek wprowadzenia ograniczeń co do zagospodarowania nieruchomości powodów, wartość tej nieruchomości uległa zmniejszeniu. iż w dacie nabycia przez nich nieruchomości, nieruchomość nie była dotknięta ograniczeniami wynikającymi z uchwały i była nieruchomością niezabudowaną.

Niezasadne są argumenty strony pozwanej sprowadzające się do twierdzenia, że skoro powodowie nabyli nieruchomość w okresie najwyższego oddziaływania portu lotniczego, to musieli mieć świadomość istnienia lotniska i jego rozwoju. Podkreślenia wymaga fakt, iż podstawą ich żądań nie jest sam fakt istnienia i działania lotniska, lecz szkoda w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 44.800 złotych i taką kwotę odszkodowania Sąd zasądził w pkt 1 wyroku.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenia o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W niniejszej sprawie wezwaniu takiemu czyniło zadość pismo powodów z dnia 15 stycznia 2014 roku, w którym domagali się oni od pozwanej zapłaty w terminie 7 dni kwoty 143.000 zł. Powodowie nie przedstawili jednak dokumentu, z którego wynikałoby kiedy pozwana pismo to otrzymała. Mając jednak na względzie, że samo doręczenie nie było kwestionowane, należało przyjąć, że w toku normalnych czynności nastąpiło ono najpóźniej po upływie 7 dni, a więc 23 stycznia 2014 r. Wskazany przez powodów termin do zapłaty upłynął zatem dnia 30 stycznia 2014 r., a więc od dnia następnego pozwana zobowiązana jest do świadczenia odsetkowego. Powodowie domagali się jednak odsetek dopiero od dnia wniesienia pozwu, tj. od 10 lutego 2014 r. i żądaniem w takim kształcie Sąd był związany.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 100 kpc i kosztami postępowania obciążono strony stosunkowo-powodów w 62%, a pozwaną w 38%. W toku procesu powodowie ponieśli koszty w łącznej kwocie 12467 zł, podczas gdy pozwana w kwocie 3617 zł, łącznie - 16.084 zł. Zgodnie z powyższą proporcją powodowie powinni ponieść kwotę 9971,07 zł, a zatem należało zasądzić na ich rzecz od pozwanej 2495,93 zł (12467-9971,07).

W toku postępowania powstała konieczność poniesienia wydatków związanych z wydaniem opinii przez biegłego, których wartość wyniosła 3496,54 zł. Wydatki te do kwoty 3000 zł zostały pokryte z zaliczki uiszczonej przez powodów. W pozostałym natomiast zakresie, a więc kwotą 496,54 zł należało obciążyć strony zgodnie z powyższą proporcją, a więc powodów - 307,85 zł, a pozwaną - 188,69 zł.

SSO Agnieszka Wieczorek