

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 stycznia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **K. Ś.**

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

### o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 49.585 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt pięć zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 maja 2015 r. do dnia zapłaty;
2. W pozostałym zakresie oddala powództwo;
3. Kosztami procesu obciąża powódkę w 33 %, a pozwanego w 67 %, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu niniejszego wyroku.

**S SO Iwona Godlewska**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 30 stycznia 2014r. powódka K. Ś. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 75.001zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

Powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...). Powódka wskazała, że w wyniku rozbudowy lotniska, nieruchomość narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012r. – w strefie wewnętrznej. Powódka podniosła, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Powódka wskazała, że wzywała pozwanego do zapłaty, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódka nie wykazała, że poniosła konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powódkę nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Pozwany wskazał również na podejmowane przez niego działania zmierzające do zmniejszenia uciążliwości funkcjonowania portu.

### **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 D.. 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 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. 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..

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 2012 r.

Okoliczności bezsporne, 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

Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...). Nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

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

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość była niezabudowana. Posiada urządzoną drogę dojazdową oraz dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie wewnętrznej wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 49.585zł w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami ustnymi (k. 145-202, 227-230, 292-293 )

Pismem z dnia 20 stycznia 2014r. powódka wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 468.625 zł tytułem odszkodowania.

Okoliczności niesporne, wezwanie do zapłaty (k. 29-30 )

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomości powódki położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powódki. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii dotyczącej spadku wartości nieruchomości i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami ustnymi.

W przedmiotowej opinii dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powódki na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. biegły W. poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych, zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...).

W opinii uzupełniającej biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że w strefie oou nie istnieją w zasadzie przykłady transakcji gruntów niezabudowanych i nie można zastosować bezpośredniej metody porównawczej poprzez porównanie wartości takich samych gruntów poza strefą i w samej strefie, do określenia spadku wartości nieruchomości zastosowano przez analogię podobną metodykę jak w przypadku nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, gdyż grunty niezabudowane są naturalną częścią składową nieruchomości zabudowanych, dla których spadki wartości proporcjonalnie rozkładają się na sam obiekt budowlany jak i na grunt, na którym ten budynek jest posadowiony.

W ocenie Sądu, metoda przyjęta za podstawę obliczenia utraty wartości nieruchomości powódki jest przekonująca tak poprzez jej stanowczość jak i klarowność.

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.. Biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie, jak i zeznając przed Sądem. 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. Podkreślić należy, że biegły posiada uprawnienia legitymujące do wydawania opinii z zakresu akustyki. Istotne, 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 oddalił osobowe wnioski dowodowe, albowiem wszystkie okoliczności sprawy zostały wszechstronnie wyjaśnione, kwestie te wymagają wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje biegły sądowy, stąd dowody te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić też należy, że istotne w niniejszej w sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powódki i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powódki. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu. Jeśli chodzi o sposób wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszary, to powyższe wynika ze zgromadzonych dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego akustyka na te same okoliczności, w związku z którymi sporządzono już opinie, albowiem w ocenie Sądu, zmierzał on do przedłużenia postępowania, zaś ewentualne kolejne opinie, nie wniosłyby do sprawy żadnych nowych wiadomości. Niedopuszczalne jest również powoływanie wielu biegłych na okoliczność wyjaśnienia jednego zjawiska bez wyraźnej ku temu przyczyny.

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

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka domagała się kwoty 75.001zł tytułem 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 stycznia 2012 r. należąca do powódki nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódka podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jęgo nieruchomości.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka w piśmie z dnia 20 stycznia 2014 r. wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, dochowała więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami 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 powódki 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 powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru, powódka musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości 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.

Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”, na którego realizację zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), dopiero w 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych, gdzie już w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych. Natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 1997 roku jest znaczny. Natomiast w latach 90-tych nie funkcjonował w ogóle ruch cywilny pasażerski, lotnisko Ł. było bowiem lotniskiem wojskowym i zakres natężenia ruchu, jego częstotliwość i związany z tym hałas był nieporównywalnie mniejszy. Lotnisko Ł. była wówczas dla właścicieli sąsiednich nieruchomości nie jako atrakcją, ciekawostką, a nie uciążliwością. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją

lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych norm, co skutkowało wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – zwłaszcza, że w latach 90-tych zakładano, że lotnisko Ł. funkcjonować będzie do 2012 – 2015, a w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. P. z 1994r. zakładano, że w przypadku radykalnego wzrostu ruchu lotniczego dojdzie do rozbudowy lotniska K. i przeniesienie lotniska Ł.. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powódkę (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, Legalis).

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

Z opinii biegłego J. W. 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 powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki stanowi kwotę **49.585zł**. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódki w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku 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).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 49.585zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Od wskazanej łącznie kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., tj. od dnia 19 maja 2015r. (tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości) do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powódka wygrała proces w 67%, a pozwany w 33%. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. obciążył strony kosztami procesu proporcjonalnie do zakresu w jakim każda z nich sprawę przegrała, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 kpc.

SSO Iwona Godlewska