

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Godlewska

Protokolantst. sekr. sąd. Iwona Kucemba

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa A. P.

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

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 33.943 zł (trzydzieści trzy tysiące dziewięćset czterdzieści trzy zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia

w 19 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. kosztami postępowania obciąża powoda w 57% a pozwanego w 43% pozostawiając

szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

SSO Iwona Godlewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 czerwca 2014 r. powód A. P. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka zabudowana jest domem jednorodziennym. Powód wskazał, że w wyniku rozbudowy lotniska, jego funkcjonowania i związanych z tym ograniczeń w jego użytkowaniu oraz uciążliwej i nadmiernej emisji hałasu nieruchomość doznała ubytku w swej wartości. Powód podniósł, że doznał ograniczeń w użytkowaniu na skutek wydania przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012r. o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska. Nieruchomość powoda znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Powód stwierdził, że jego nieruchomość stanowi alokację kapitału i w przypadku ewentualnego zamiaru sprzedaży nieruchomości uzyskałby znacznie niższą kwotę z tytułu sprzedaży z powodu bliskiego sąsiedztwa lotniska. Podkreślono, że powód doznał szkody nie tylko przez sam fakt ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również w zakresie korzystania z jego nieruchomości pod względem gospodarczym, użytkowym i prawnym. Powód wskazał także, iż wzywał pozwanego do ustalenia wysokości szkody i zapłaty odszkodowania, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pozwany w pierwszej kolejności podniósł brak legitymacji procesowej powoda z uwagi na brak przedłożenia dokumentów potwierdzających, że jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Zwrócił uwagę, że strefa zewnętrzna nie obejmuje w ogóle zabudowy mieszkalnej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń czy też zmian względem stanu sprzed wprowadzenia strefy. Pozwana spółka zakwestionowała jakoby skutek wprowadzenia obszaru doszło do uszczuplenia prawa własności powoda, gdyż uchwała nie wprowadziła odnośnie nieruchomości powoda żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenów ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z nich. W ocenie pozwanego bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. Pozwany podniósł, iż dopuszczalny poziom hałasu nie uległ zmianie, więc nie ma podstaw do dokonywania modernizacji akustycznej nieruchomości powoda. Dalej zauważył, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niego również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują wzrostu wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Odnośnie żądania odsetek pozwany podniósł, że powód nie udowodnił istnienia obowiązku spełnienia pieniężnego przez pozwanego, tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany spóźnia się ze spełnieniem świadczenia. Pozwany podniósł, że od chwili ustalenia odszkodowania można by ewentualnie mówić o opóźnieniu się dłużnika w zapłacie odszkodowania ustalonego według tych cen, a w konsekwencji dopiero od tej chwili można by zasądzić od niego odsetki za opóźnienie.

Pismem z dnia 16 grudnia 2014 r. powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie oraz wskazał, że nieruchomość objęta żądaniem pozwu została sprzedana. Pełnomocnik powoda podtrzymał żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania z uwagi na utratę wartości tejże nieruchomości. Podniesiono, że powód przed sprzedażą nieruchomości nie mógł z niej spokojnie korzystać z uwagi na poziom i intensywność hałasu lotniczego, np. nie mógł spokojnie spędzać czasu na zewnątrz budynku, bądź też przebywać w nim przy otwartych oknach.

W toku postępowania strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

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 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 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 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, P.-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. (...) 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 (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) 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) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 izol linii 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 oraz izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nadto, w uchwale wskazano, że w strefie zewnętrznej: (a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, (b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, (c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. znak: WOO-II.4230.12011.JS z dnia 28 lutego r. (k. 33-62), załącznik do decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 63-66), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 67-90), raport o oddziaływaniu na środowisko – Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg (k. 91-96), procedury AIP (k. 97-98), informacja dotycząca wdrożenia przez port lotniczy warunków wynikających z decyzji RDOŚ o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 99-101), protokół z kontroli (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska wraz z załącznikami (k. 102-111), informacje, statystyki, wydruki ze strony internetowej pozwanego, artykuły prasowe o lotnisku (k. 112-125).

Powód był właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodinnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 435 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 1 września 2014 r. powód przedmiotową nieruchomość na podstawie aktu notarialnego Repertorium (...) sprzedał małżonkom T. L. i E. L.. Powód za nieruchomość otrzymał kwotę 630.000,00 zł.

Nieruchomość znajduje się na granicy strefy zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwalał 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.

Przedmiotowa nieruchomość posiada drogę dojazdową urządzoną, utwardzoną kostką brukową. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Kształt działki regularny, wydłużony, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Budynek mieszkalny jednorodzinny w zwartej zabudowie wybudowany został w latach 70-tych.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była domem jednorodinnym, w zabudowie bliźniaczej. Budynek dwukondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim. Budynek wyposażony w sieć wodną, sieć energetyczną, sieć gazową i kanalizacyjną. Ogólny stan budynku był dobry.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) w P., uchwałą nr VI/39/V/2007 Rady Miasta P. z dnia 30 stycznia 2007 r. (Nr 39 poz. 952 2007-03-23). teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem Mn i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie zewnętrznej wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu o kwotę 33.943 zł 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: akt notarialny z dnia 1 września 2014 r. Repertorium (...) (k 146-155), wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k. 157-161), opinia biegłego sądowego J. W. wraz z operatem szacunkowym oraz ustnymi wyjaśnieniami (k. 221-286, 342), zeznania świadka J. P. (k. 210-211), zeznania powoda (k. 211).

Pismem z dnia 25 listopada 2013 r. powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zwrócił się do pozwanego z wnioskiem o wypłatę odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości.

Pozwany w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r. wskazał, iż przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną zabudowy mieszkaniowej w ramach procedury concyliacyjnej.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 25 listopada 2013 r. (k. 162), odpowiedź pozwanego z dnia 16 stycznia 2014 r. (k. 163).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów oraz z zeznań świadka J. P. i powoda A. P..

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego analizy i opinie prywatne, w tym opinia dr A. F., opinia dr B. H., metodologia biegłego J. W., albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinii biegłego J. W. należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez stronę pozwaną dokumentów prywatnych nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Podkreślić należy, że 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 powoda.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł na opinii biegłego sądowego J. W. (co do określenia wartości rynkowej nieruchomości, co do zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości) wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 kpc, lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły J. W. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinie na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy J. W. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a same opinie tworzące jedną całość obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

W przedmiotowej opinii dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. biegły W. 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 cztery 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 (...). Biegły opinię z 9 sierpnia 2016 r. sporządził w oparciu o metodę regresji wielorakiej.

W ocenie Sądu, metoda przyjęta za podstawę obliczenia utraty wartości nieruchomości powoda jest przekonująca tak poprzez jej stanowczość jak i klarowność. Tym samym biegły wybrał metodę sporządzenia opinii w pełni adekwatną do realiów niniejszej sprawy i usytuowania nieruchomości powoda.

Do powyższej opinii zarzuty wniósł pozwany w piśmie z dnia 1 września 2016 r. (k. 292-296). Biegły na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r. ustosunkował się do wszystkich zarzutów i pytań pozwanego oraz w całości podtrzymał swoją pisemną opinię. Biegły wyjaśnił, że informacyjnie odniósł się do wyników badań przeprowadzonych wobec L. – K., aby ukazać podobne strefy i podobny poziom hałasu. Odnosząc się do współczynników regresji liniowej biegły podał, że posługiwał się licencjonowanym programem. Ponadto wskazał, że dr B.-F. dla pozwanego również dokonywała sprawdzeń tych współczynników, które były zbieżne z tymi który wskazał biegły. Biegły również odniósł się do prywatnych opinii przedłożonych przez pozwanego, m.in. do opinii dr S., wskazując, że opinia dr S. została złożona wcześniej i nie mógł się on odnieść do wszystkich czynników i zarzutów wskazanych przez pozwanego, gdyż doktor nie dysponował pełnym materiałem. Jednakże doktor S. wskazał, że model został dobrany prawidłowo. Z kolei dr F.-B. skupiła się na jednym parametrze ocennym metody regresji liniowej, tj. błędzie standardowym zmiennej. Dr F.-B. na samym początku stwierdziła, że trudno o jednoznaczne kryterium oceny tego parametru, czyli nie ma jednoznacznych barier, granic, które stanowią o możliwości analizy materiału. Biegły odniósł się do analizy porównawczej zawartej w swojej opinii. Biegły wyjaśnił, też założenia modelu i wskazał, że nie są one związane z poziomem hałasu, tylko z położeniem w strefie (lokalizacja w stosunku do osi startowej, do punktu końca pasa startowego). Biegły przeanalizował opracowanie przedstawione przez pozwanego, tj. opracowanie CWN.

W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważyłyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania jak również czynników decydujących o spadku wartości nieruchomości.

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 w w/w zakresie. 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.

Zeznania świadka J. P. Sąd uznał za wiarygodne, albowiem były szczere i rzeczowe oraz korespondowały z dokumentami zgromadzonymi w aktach niniejszej sprawy w szczególności z opinią biegłego W. oraz operatem szacunkowym sporządzonym przez biegłego J. W. oraz z zeznaniami powoda.

Zeznania powoda A. P. Sąd również uznał za wiarygodne, albowiem były rzeczowe i w pełni korelowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach niniejszej sprawy.

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 sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powodów. 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 obszaru, to powyższe wynika ze zgromadzonych dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości 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.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego złożony na rozprawie w dniu 8 grudnia 2016 r. o zobowiązanie powoda do przedłożenia dowodu doręczenia przedsądowego wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu wniosek pozwanego nie zasługiwał na uwzględnienie i został oddalony, gdyż był spóźniony. Należy podkreślić, że na rozprawie w dniu 4 grudnia 2014 r. Sąd postanowieniem, w punkcie 1 zobowiązał m.in. pełnomocnika pozwanego do złożenia wszystkich wniosków dowodowych, twierdzeń i zarzutów w terminie 14 dni, pod rygorem ich późniejszego pominięcia (k. 135). Pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 16 grudnia 2014 r. podtrzymał wszelkie twierdzenia, zarzuty i dowody przedstawione w odpowiedzi na pozew z dnia 22 października 2014 r. i nie złożył innych twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych na poparcie swojego stanowiska (k. 139). Zgodnie z art. 207 § 5 k.p.c., zarządzając doręczenie pozwu, odpowiedzi na pozew lub złożenie dalszych pism przygotowawczych, przewodniczący albo sąd, jeżeli postanowił o złożeniu pism przygotowawczych w toku sprawy, pouczają strony o treści § 6. Stosowanie do treści § 6, Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W judykaturze wskazuje się, że celem art. 207 k.p.c. jest koncentracja materiału dowodowego i umożliwienie sądowi decydowania o tempie i trybie wpływania pism, co m.in. może służyć przeciwko nadużywaniu prawa procesowego. Strony z własnej woli mogą wnieść jedynie pozew i odpowiedź na pozew - to są pisma, w których powinny wyartykułować wszystkie racje na rzecz bronionych przez siebie stanowisk. Przewodniczący ma dyskrecyjną swobodę co do dopuszczalności wnoszenia dalszych pism. Nie ma przy tym żadnego znaczenia, czy doszło do posiedzenia sądu - wszak decyzję tę przewodniczący ma podejmować "w toku sprawy", a sprawa jest "w toku" od chwili skutecznego wniesienia pozwu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2015 r., III CSK 317/14, LEX nr 1628929). Z okoliczności sprawy wynika, że pozwany mógł w odpowiedzi na pozew bądź w kolejnym piśmie przygotowawczym z dnia 16 grudnia 2014 r. podnieść brak przedłożenia przez powoda dowodu doręczenia wezwania do zapłaty. Powoływanie się przez pełnomocnika pozwanego na okoliczność, iż w 2015 r. Sąd Najwyższy orzekł w przedmiocie braku przedłożenia przez powoda dowodu doręczenia przedsądowego wezwania do zapłaty nie ma wpływu na ewentualne uwzględnienie wniosku. Należy mieć na uwadze również, że w piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r. pozwany ustosunkował się do przedsądowego wezwania do zapłaty, wskazując, iż przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną zabudowy mieszkaniowej w ramach procedury concyliacyjnej (k. 163). Co istotne powyższe stanowisko strony pozwanej zostało zaprezentowane dopiero po sporządzeniu przez biegłego opinii w zakresie zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości oraz po wniesieniu przez pozwanego zarzutów do opinii w piśmie z dnia 1 września 2016 r. (k. 292-296). Powyższy wniosek pozwanego niewątpliwie zmierzał również do przedłużenia postępowania sądowego.

Sąd zważył, co następuje:

Legitymacja czynna powoda w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości, zaś kwestionowanie jej przez pozwanego poprzez podnoszenie braku wykazania aktu własności, w kontekście wywodów opinii biegłego, ale także mapek ewidencyjnych i wydruku z serwisu internetowego okazało się nieskuteczne. Nadto zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości a roszczenie, o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powód był właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej jednorodziennym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 435 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 1 września 2014 r. powód przedmiotową nieruchomość na podstawie aktu notarialnego Repertorium (...) sprzedał małżonkom T. L. i E. L.. Powód za nieruchomość otrzymał kwotę 630.000,00 zł.

Okoliczność, że powód w trakcie niniejszego postępowania zbył przedmiotową nieruchomość nie miała znaczenia przy rozstrzyganiu roszczenia powoda. Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...) powód był właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) kaczki 9. Nadto w dniu wniesienia powództwa nadal był jej właścicielem. W konsekwencji był on uprawniony do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu. Nowi właściciele mogliby dochodzić ewentualnie roszczenia objętego niniejszym pozwem, gdyby powód przelał na nich swoją wierzytelność z tego tytułu. W przeciwnym razie nie byłiby oni uprawnieni, gdyż nie zachowaliby terminów zawitych do wytoczenia powództwa, a ponadto na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały nie byli właścicielami nieruchomości.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd zwraca uwagę, że zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie należy wskazać, że art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa 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 dochodzonych pozewm roszczeń 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 (użytkownikowi wieczystemu) 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. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 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.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, stanowiąca działkę nr (...) znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P. oraz częściowo poza tym obszarem.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu (przy czym koniecznym jest, aby dotarło ono do obowiązanego przed upływem tego terminu) powoduje, że roszczenie nie wygasa, natomiast do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od

chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonał tego pismem z dnia 25 listopada 2013 r., doręczonym przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Nie ma przy tym znaczenia, okoliczność, iż powód nie przedłożył dowodu doręczenia wezwania do zapłaty, gdyż powód przedłożył odpowiedź pozwanego na wezwanie do zapłaty. W piśmie z dnia 16 stycznia 2014 r. pozwany ustosunkował się do przedsądowego wezwania do zapłaty, wskazując, iż przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną zabudowy mieszkaniowej w ramach procedury koncyliacyjnej (k. 163). Tym samym termin zawity został dochowany. Pozew w niniejszej sprawie złożony zaś został do sądu skutecznie w dniu 27 czerwca 2014 r., a więc przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwał jego bieg. W konsekwencji do zgłoszenia roszczenia po upływie przewidzianego ustawą terminu zawitego, ani przedawnienia roszczenia powoda o którym orzeczono w uzasadnianym wyroku nie doszło.

Powód domagał się kwoty 80.000 zł 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 wówczas do powoda nieruchomość znalazła się w strefie zewnętrznej ww. obszaru. Powód podnosił, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jego nieruchomości.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda 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 co do której przysługuje powodowi prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powód również upatrywał źródła szkody). 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 immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powoda znalazła się w strefie zewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywiście w tej

sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych analiz i wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosi 33.943 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powoda w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr XVIII/302/12. Powód nie mógł 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).

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, której dotyczy postępowanie 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, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego W. 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 immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powód A. P. wykazał, 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..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powoda kwota 33.943 zł.

Od wskazanej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., od dnia 19 sierpnia 2016 r. (tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości) do dnia zapłaty.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawało, że powód nabył zabudowaną nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powoda.

Bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa pozostawała okoliczność, że na lotnisku P.-Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć imisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone. W toku procesu powód nie wykazał natomiast, by wartość jego nieruchomości spadła w większym stopniu niż wynikający z opinii biegłego. Co istotne, opinia ta wprost odnosi się do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a w konsekwencji, stosując adekwatną do założonego w postanowieniu dowodowym celu, określa spadek wartości nieruchomości wówczas należącej do powoda wyłącznie z uwagi na objęcie jej tym obszarem. Pozwoliło to sądowi na odrzucenie ewentualnie innych czynników, które mogły rzutować na spadek wartości tej nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powód wygrał proces w 43%, a pozwany w 57%. 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, tj. powoda w 57%, a pozwanego w 43%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu na podstawie art. 108 § 1 kpc.

SSO Iwona Godlewska