

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR Piotr Brodniewicz

Protokolant: st. sekr. sąd. Karolina Olejniczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 października 2016 r.

sprawy z powództwa:

K. S., Z. S.

przeciwko:

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego łącznie na rzecz powodów kwotę 69.664,18 (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt cztery i 18/100) zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11.02.2014 r. do dnia zapłaty;
2. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Piotr Brodniewicz

UZASADNIENIE

Powodowie K. S. oraz Z. S. wystąpili w pozwie złożonym w dniu 3.11.2015 r. o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. na swoją rzecz kwoty ogółem 40.000 zł. z czego 10.000 tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów a 30.000 zł. tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Powodowie domagali się nadto zasądzenia odsetek od świadczenia głównego od dnia 11.02.2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Według twierdzeń uzasadnienia, nieruchomość powodów położona jest w P., przy ul. (...). Nieruchomość ta znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., utworzonej uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII 302/12 z 30.01.2012 r. Jako podstawę prawną roszczeń powodowie wskazali art. 129 § 2 w zw. z art. 136 ustawy Prawo Ochrony Środowiska (dalej poś). W ocenie powodów ich szkoda przejawia się w zmniejszeniu wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy (z tego tytułu domagali się 30.000 zł.) oraz dodatkowo w kosztach poniesionych w celu wypełnienia wymagań technicznych dotyczących istniejących budynków – (w kwocie 10.000 zł.). Posiłkowo powodowie jako podstawę prawną swego roszczenia wskazali również art. 435 kc w zw. z art. 322-328 poś. Powodowie podali, że w terminie zakreślonym przez art. 129 ust. 4 poś zgłosili swoje roszczenie pozwanemu. Konkludując powodowie zastrzegli, że podana w pozwie wartość szkody jest szacunkowa i stanowi jedynie część roszczenia wskazanego w wezwaniu do zapłaty kierowanym do pozwanego i z tego tytułu wskazali na możliwość rozszerzenia żądania.

W odpowiedzi na pozew z 28.12.2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. W uzasadnieniu

pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie przysługuje za szkodę a nie za fakt utworzenia strefy. Według pozwanego tymczasem sposób funkcjonowania lotniska nie uległ zmianie w wyniku wprowadzenia strefy. Według pozwanego objęcie strefą wewnętrzną nieruchomości mieszkalnej powódki nie spowodowało żadnych zmian względem stanu sprzed wprowadzenia strefy,

w szczególności nie wiązało się z wprowadzeniem jakichkolwiek ograniczeń w zakresie jej przeznaczenia oraz sposobu korzystania. Pozwany podał dodatkowo, że podjęto szereg działań ograniczających poziom hałasu emitowanego przez lotnisko. Nadto w ostatnim okresie nastąpił spadek operacji lotniczych. W odniesieniu do roszczenia odsetkowego pozwany zakwestionował ich wymagalność od wskazanego w pozwie dnia podnosząc, że powodowie nie wykazali aby w dacie wezwania do zapłaty po ich stronie powstała jakakolwiek szkoda. Pozwany zakwestionował także podawane przez powodów odrębne reżimy prawne jego odpowiedzialności wskazując że nie jest możliwe łączne dochodzenie odszkodowania w oparciu o przepisy art. 435 kc w zw. z art. 322 poś oraz art. 129 poś.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 20.10.2016 r. powodowie rozszerzyli powództwo o dalszą kwotę 29.664,18 zł. określając wartość ogólnego świadczenia na kwotę 69.664,18 zł. wraz z odsetkami od 11.02.2014 r. do dnia zapłaty.

Sąd ustalił, co następuje:

Powodowie K. S. oraz Z. S. są właścicielami, na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P., przy ul. (...). Dla nieruchomości tej, Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto

w P. prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...). Nieruchomość gruntowa obejmuje powierzchnię 238 m², natomiast posadowiony na niej jednorodzinny budynek mieszkalny, pobudowany w latach osiemdziesiątych dwudziestego wieku, w zabudowie szeregowej, składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych o powierzchni użytkowej 129,60 m². Stan techniczny budynku mieszkaniowego jest przeciętny, teren wokół budynku jest ogrodzony, umocniono podjazd.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru (...) w P., uchwałą nr (...) Rady Miasta P. z dnia 30.01.2007 r. (Nr 39, poz. 952). Teren tej nieruchomości oznaczony jest symbolem M. i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Bezsporne oraz dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k. 28-30) , kopia umowy sprzedaży z 1.4.1996 r. (k. 35-37) ; opinia biegłego sądowego J. W. (k. 200-233 ; k. 215).

Pozwany (...) sp. z o.o. w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie transportu lotniczego.

Bezsporne oraz dowód: KRS pozwanego (k. 97 - 104).

Regularne krajowe przewozy lotnicze z lotniska P. Ł. uruchomione zostały w roku 1921. W późniejszym okresie, w szczególności w latach 1931-1938 postępowala rozbudowa cywilnej części lotniska, w trakcie II wojny światowej lotnisko użytkowane było w zasadniczej części na cele wojskowe. Po 1945 roku następował powolny rozwój lotniska. 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. W dniu 11.07.1997 r. podpisane zostało porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...) sp. z o.o., której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. Dalszy rozwój lotniska przypadł na początek dwudziestego pierwszego wieku, (m.in. w 2001 r. oddano do użytku dwa terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową), systematycznie rozwijano również siatkę regularnych połączeń. Istotne przyspieszenie rozwoju lotniska wiązać należy z przystąpieniem Polski do UE, od którego to momentu rozszerzano połączenia z szeregiem miast europejskich.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W.. Po roku 2011, przy wsparciu funduszy

europiejskich prowadzono dalszą rozbudowę terminala pasażerskiego, rozbudowę płaszczyzn lotniskowych, budowę nowej sortowni bagażu.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem operacji lotniczych. Przeciętnie w ujęciu dobowym w roku 2009 wykonywanych było ogółem 76 operacji lotniczych. Do roku 2034 prognozowany jest systematyczny wzrost aż do poziomu 132 operacji na dobę.

Aktualnie L. cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Udziałowcami przedsiębiorstwa są Miasto P., Przedsiębiorstwo (...) oraz Województwo (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W. położonego w P. przy ul. (...) (k. 105-138); Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W. (k. 163-168); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu Rozbudowa i modernizacja portu lotniczego (k. 171-173); protokół kontroli (...) nr (...) (k. 174-183); wydruki z witryn internetowych dot. historii lotniska (k. 184-185).

W związku z brakiem możliwości zapewnienia właściwego klimatu akustycznego terenów leżących w pobliżu lotniska, 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 pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Zewnętrzna granicę obszaru ograniczonego użytkowania wyznaczono na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego do startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii 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 izolinii 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 izolinii 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 terenu lotniska.

W strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży; dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz zabroniono tworzenia stref ochronnych „A uzdrowisk.

W obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie wewnętrznej wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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

Okoliczności bezsporne oraz dowód: opinia biegłego J. W. (k. 268-269).

Zabudowana nieruchomość gruntowa powodów przy ul. (...) w P., znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P..

Bezsporne oraz dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (k. 213).

Wartość nieruchomości powodów, położonej w P. przy ul. (...), uległa zmniejszeniu na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego korzystania dla L. P. – Ł. w P. (uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30.01.2012 r.). Oszacowana przez rzeczoznawcę majątkowego utrata wartości według stanu nieruchomości z daty 28.02.2012 r. a poziomu cen z 16.05.2016 r. przy uwzględnieniu położenia nieruchomości w obrębie strefy wewnętrznej została określona na kwotę 42.524 zł.

Szacunkowe koszty adaptacyjne nieruchomości powodów z tytułu ustanowienia strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wynoszą kwotę 27.140,18 zł.

Dowód: opinie pisemne biegłego sądowego J. W. (k. 263-292; 234-262) , uzupełniająca opinia ustna biegłego J. W. (k. 351-353) .

Pismem z dnia 9.02.2014 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 250.000 zł. w związku z objęciem ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, w tym 150.000 zł. z tytułu utraty wartości i 100.000 zł. tytułem kosztów potrzebnych do przystosowania akustycznego istniejącego budynku. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

Bezsporne oraz dowód: wezwanie z 9.02.2014 (k. 27-27v).

Przedstawiony stan faktyczny w istotnej części był bezsporny, dodatkowo znajdował on odzwierciedlenie w szeregu dokumentów urzędowych oraz prywatnych i ich kopiach. Wiarygodności tych dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron postępowania.

Spór w zasadniczej części koncentrował się wokół zagadnienia, czy w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania powodowie jako właściciel przedmiotowej nieruchomości odnieśli jakąkolwiek szkodę w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości a także w związku z koniecznością poniesienia kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych dotyczących pobudowanego na nieruchomości gruntowej budynku. A w sytuacji spełnienia powyższej dyspozycji odpowiedzieć należało, czy i w jakim zakresie szkoda winna być rekompensowana przez pozwanego. Ustalenie istnienia szkody w zakresie objętym roszczeniem wymagało zatem wiedzy specjalistycznej i z tej przyczyny dopuszczony został dowód z opinii biegłego sądowego.

Jest dla Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę oczywistym, że kwestie dotyczące istnienia szkody i w dalszej konsekwencji - jej wysokości są w okolicznościach niniejszej sprawy bardzo trudne do ustalenia. Wszelkie narzędzia jakimi można posłużyć się przy tych ustaleniach są z istoty swojej niedoskonałe i budzić mogą wiele zastrzeżeń. Na ceny transakcyjne poszczególnych nieruchomości mają wpływ bardzo różne, często niemożliwe obiektywnie do ustalenia przez osoby trzecie czynniki. Ustawodawca w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie bez przyczyny posługuje się pojęciem szacowania nieruchomości dla opisanie czynności zmierzającej do ustalenia jej wartości. Wskazuje też na kryterium najbardziej prawdopodobnej ceny. Już więc kwestia ustalenia wartości nieruchomości jest związana z bardzo wieloma czynnikami ocennymi. To z tego względu ustawodawca przyjął, że wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych (art. 154 u.g.n.).

W odniesieniu do obu roszczeń powodów opinie sporządzał biegły rzeczoznawca majątkowy, dodatkowo posiadający uprawnienia budowlane. Biegły sądowy J. W. (2), posiadając wieloletnie doświadczenie zawodowe, w sposób rzeczowy i przekonujący w sporządzonej na zlecenie sądu opinii przedstawił wyniki swoich badań oraz należycie je umotywował.

Biegły na potrzeby opiniowania wykorzystał tzw. parametryczne podejście metodyczne. Przygotowując się do opiniowania biegły prześledził szczegółowo doświadczenia zagraniczne oraz sięgnął po dane dotyczące kształtowania się rynku nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. Na tej podstawie określił, cechy wspólne: parametryczny sposób określenia utraty wartości oparty na analizie literatury zagranicznej znajduje potwierdzenie w badaniach cząstkowych; pełne analizy i badania mogą powstać po osiągnięciu docelowej częstotliwości lotów a a zatem w 2034 r., wpływ hałasu na człowieka jest równy w wielu krajach, utrata wartości spowodowana jest już samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania wokół lotnisk, na poziom cen wpływa m.in. tzw. świadomy nabywca (aktualne wykorzystanie lotniska nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień), w każde wycenie nieruchomości wszelkie ograniczenia w użytkowaniu są uwzględniane i mają wpływ na częściowe obniżenie wartości.

Co istotne, dane powyższe służyły biegłemu jedynie pomocniczo, w swej opinii natomiast skoncentrował się na badaniu wyłącznie lotniska Ł.. Biegły szeroko odwoływał się do dostępnej na rynku literatury przedmiotu, w tym dodatku do fachowego biuletynu Stowarzyszenia (...) – grudzień 2010 r. pn. „H. lotniczy a wartość nieruchomości” w którym określono, że „oszacowanie porównywalnej nieruchomości położonej na równoległym rynku podobnym położonym poza obszarem oddziaływania lotniska wg stanu nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i cen z daty sporządzenia opinii, a zmniejszenie wartości szacowane jest w oparciu o procentowy współczynnik zmniejszenia wartości, który zostaje określony na podstawie ankietowych preferencji nabywców lub specjalistycznych opracowań dot. rynku krajowego lub zagranicznego”. Na podstawie analizy wyników otrzymanych w trakcie badania statystycznego wykonanego w 2014 r. przez firmę (...) z P. (działającej na zlecenie strony pozwanej), oraz badań przeprowadzonych przez rzeczoznawców majątkowych M. P., G. B., R. D., K. R., H. S. biegły potwierdził przyjęte uprzednio własne założenie uśrednionego parametru utraty wartości nieruchomości dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43% a dla strefy wewnętrznej na poziomie 10,88%. Wychodząc z tej supozycji, biegły zróżnicował kolejne w/w parametry w zależności od położenia w strefie wg zasady, że spadki są większe dla nieruchomości położonych bliżej końca pasa startowego (gdzie obciążenie hałasem jest zdecydowanie większe) a mniejsze w odniesieniu do nieruchomości położonych bliżej granicy zewnętrznej danej strefy (gdzie obciążenia są mniejsze). W ten sposób biegły W. opracował własny model zasady różnicowania spadku wartości nieruchomości w zależności od położenia w strefie (...) Ł.. Dla opracowania własnego modelu różnicowania procentowych spadków wartości nieruchomości biegły przeanalizował odległość punktów charakterystycznych na najdłuższym odcinku biegnącym od końca pasa startowego w obu strefach. W ten sposób określił najbardziej obciążoną hałasem oś terenu. Co istotne, takie podejście jest zbieżne z wytycznymi opublikowanymi w w/w biuletynie Stowarzyszenia (...) – grudzień 2010. Wychodząc od szacunkowej wartości nieruchomości powodów w kwocie 558.130 zł., po zastosowaniu parametru utraty wartości biegły otrzymał kwotę 42.524 zł. i tę ocenił jako ostateczną.

Na uznanie Sądu zasługiwała szeroka argumentacja powyższego stanowiska przedstawiona na rozprawie w dniu 20.10.2016 r. Biegły odniósł się w swej opinii ustnej do przywołanych przez pozwanego opracowań dr B.-F., dr S., firmy (...), dr H.. W odniesieniu do każdej z nich wskazał z jakich przyczyn metody te nie są właściwe dla opiniowania w zakresie wyznaczonym tezą dowodową. Z tych wszystkich przyczyn, jako że opinia biegłego J. W. poddawała się krytycznej analizie, Sąd potraktował ocenę biegłego za kompleksowy i w pełni przydatny materiał dowodowy dla potrzeb poczynienia adekwatnych z perspektywy zgłoszonego roszczenia, ustaleń faktycznych. Wymaga podkreślenia, że biegły uzupełniając opinię w sposób rzeczowy i kompetentny a przede wszystkim przekonujący odniósł się do podnoszonych przez strony zarzutów.

Sąd nie miał także zastrzeżeń do tej części opinii biegłego J. W. w której oszacował wartość nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwej izolacyjności akustycznej dla nieruchomości powodów. W tym zakresie biegły J. W. bazował na trzech podstawowych dokumentach tj.: Polskiej Normie PN-B- (...) -3 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”; Polskiej Normie PN-B- (...) -3 oraz rozporządzeniu Ministra Środowiska z 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku regulującym dopuszczalne wartości hałasu w zabudowie mieszkaniowej. Opierając

się na w/w aktach prawnych, zestawionych z danymi z analizy badań monitoringowych operacji lotniczych zawartymi w publikacji dr inż. B. R. (Analiza parametrów L. i L. operacji lotniczych na podstawie badań monitoringowych), biegły określił szacunkowy koszt niezbędnych nakładów na nieruchomości powodów na kwotę 27.140,18 zł. Do kalkulacji biegły wykorzystał również Informacyjny cennik asortymentów robót budowlanych – (...) oraz Cennik (...) Scalonych Budowlany – (...) wydawnictwa (...) w P. a także informacje cenowe producentów stolarki okiennej i drzwiowej w zakresie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz producentów nawiewników wentylacyjnych. Także ta część opinii sporządzona była właściwie. Biegły przekonująco uargumentował zaprezentowane stanowisko. Z tych względów opinia mogła stanowić podstawę ustaleń okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo było zasadne w całości.

W sprawie nie było sporu co do legitymacji procesowej stron. Prawo własności powodów do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) nie było kwestionowane przez pozwanego a na tej podstawie oparta była legitymacja strony powodowej do zainicjowania procesu. Niewątpliwa była także legitymacja bierna pozwanego, znajdująca oparcie w regulacji z art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej poś). To działalność pozwanej spółki – prowadzącej działalność gospodarczą w transporcie lotniczym - skutkowałą wprowadzeniem ograniczeń o których mowa w cyt. regulacji.

Powodowie swoje roszczenie opierali na twierdzeniu, iż z tytułu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, wprowadzonego uchwałą Sejmiku Wojewódzkiego z dnia 30 stycznia 2012 r. (uchwała nr XVIII/302/12), doznali szkody majątkowej, polegającej na spadku wartości należącej do nich nieruchomości oraz nadto z tytułu konieczności wypełnienia określonych na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych budynku dla zapewnienia właściwej izolacji akustycznej. Wartość szkody powodowie wyceniali ostatecznie – po rozszerzeniu powództwa - ogółem na kwotę 69.664,18 zł. z czego 27.140,18 zł. z tytułu koniecznych nakładów a kwotę 42.524 zł. z tytułu utraty wartości. Jako podstawę prawną roszczenia strona powodowa określiła w pierwszej kolejności art. 129 ust. 2 poś a posiłkowo także art. 435 kc w zw. z art. 322-328 poś.

W myśl art. 129 ust. 2 poś, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, a także – w zw. z art. 136 ust. 3 – koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku podjęcia działań w tym zakresie. Z kolei zgodnie z art. 136 ust. 2 poś, obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Normatywną podstawę do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania reguluje z kolei art. 135 ust. 1 poś obligujący do ustanowienia takiego obszaru m.in. poza terenem lotniska w sytuacji gdy z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wynika, że nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska. Regulacja ta stanowi zatem wyjątek od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

W art. 129 - 136 poś 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: (1) wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, (2) szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i (3) związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z powodu kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w art. 129-136 poś, poszukiwanie odpowiedzialności pozwanego z tytułu roszczenia dochodzonego przez powodów

ograniczyć należało do regulacji z art. 129 ust. 2 poś z wyłączeniem, zakreślonej przez powoda, drugiej podstawy odpowiedzialności, a mianowicie z art. 435 kc w zw. z art. 322 poś.

Pojęcie szkody traktować należy szeroko. Według art. 129 ust. 2 in fine poś jako szkodę kwalifikuje się również zmniejszenie wartości nieruchomości i to z jednej strony będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści stosownego aktu prawa miejscowego tworzącego oou (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężania granic prawa własności z art. 140 kc. w zw. z art. 144 kc. Szkodą będzie obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (hałas). Właściciel nieruchomości może w trybie art. 129 ust 2 poś żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania (por. także postanowienie SN z 24.02.2010 r., III CZP 128/09 oraz wyrok SN z 25.02.2009 r., II CSK 546/08). Za czynnik wpływający na ubytek wartości nieruchomości uznać należy istnienie zwiększonego w stosunku do innych nieruchomości położonych poza strefą ograniczonego użytkowania a jednocześnie podobnych ze względu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie poziomu hałasu lotniczego. Uznać trzeba za wykazane w dostatecznym stopniu, że jest element uwzględniany przez potencjalnych nabywców nieruchomości przy dokonywaniu transakcji nabycia nieruchomości, wpływający negatywnie na potencjalnie możliwą do uzyskania cenę sprzedaży i to niezależnie od faktycznie emitowanego przez ruch lotniczy poziomu hałasu.

W tej sprawie, uchwałą nr XVIII Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w konsekwencji ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, użytkowników wieczystych oraz osoby, którym przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Objęcie nieruchomości powodów tą uchwałą było bezsporne, nadto podlegało potwierdzeniu w opinii sądowej powołanej w sprawie biegłego.

W ten natomiast sposób spełniona została jedna z trzech przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do określenia wystąpienia szkody po stronie powodów (rozumianej jako zmniejszenie wartości posiadanego aktywu w ujęciu art. 361 §2 kc) w zakresie spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o kwotę 42.524 zł. Opinia biegłego J. W. (2) co do istnienia spadku wartości w związku przyczynowo – skutkowym z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania była jednoznaczna i przekonująca. Sąd nie miał również wątpliwości co do wystąpienia po stronie powodów szkody polegającej na konieczności poniesienia dodatkowych nakładów na budynek według normy z art. 136 ust 3 poś i to w kwocie 27.140,18 zł. co także pozostawało w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzeniem strefy. W konsekwencji powyższego, w pkt 1 wyroku zasądzeniu na rzecz powodów od pozwanego podlegało całe dochodzone świadczenie w kwocie łącznej 69.664,18 zł. O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc.

W pkt 2 rozstrzygnięto o kosztach postępowania przy czym Sąd orzekł wyłącznie o zasadach ponoszenia kosztów w trybie art. 108 §1 kpc, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu. Mając na uwadze fakt, że powód wygrał proces w całości, stąd całością kosztów procesu został obciążony pozwanego (art. 98 § 1 kpc).

SSR Piotr Brodniewicz