

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. T.

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. N. /PESEL: (...)/

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. /KRS: (...)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 55.445 zł /pięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych/ z odsetkami ustawowymi od dnia 12 marca 2015 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałej części powództwo o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości oddala.

/-/ E. H.

### **UZASADNIENIE WYROKU CZĘŚCIOWEGO**

W pozwie wniesionym w dniu 12 lipca 2013 r. powódka M. N.

wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł, w tym 56.000 zł tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej własność powódki, oraz kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa rady prawnego według norm przepisanych. /k. 1/

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że wobec wydania decyzji (...) (...) w P., znak: (...).(…) z dnia 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. przy ul. (...)”, a następnie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr(...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. będąca jej własnością nieruchomość została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania, a przez to poddana ograniczeniom w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Zdaniem powódki, funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości, występujący hałas obniża komfort życia, również położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania skutkuje spadkiem jej handlowej atrakcyjności, a tym samym zmniejszeniem wartości rynkowej. Jako podstawę prawną zgłoszonych roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, ewentualnie art. 435 k.c. w związku z art. 322-325 ww. ustawy. /k. 3 – 13/

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 października 2013 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. /k. 33/

W uzasadnieniu pozwany zarzucił brak legitymacji procesowej powódki, wskazując, że z załączonej przez nią księgi wieczystej nie wynika, aby działka której jest właścicielką, była zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie wykazała szkody w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Objęcie obszarem chronionym zabudowy mieszkaniowej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. To stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Pozwany zwrócił uwagę, że obszar ograniczonego użytkowania utworzono w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Nie jest zatem tak, że powódka codziennie narażona jest na hałas na poziomie górnej dopuszczalnej granicy. Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie emitowanego hałasu, m.in. ograniczył liczbę operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań, wyłączył z eksploatacji głośnie i przestarzałe samoloty pocztowe, wprowadził procedurę koordynacji lotów. Pozwany podniósł, że powódka nabywając nieruchomość miała świadomość sąsiedztwa lotniska, które stale się rozbudowuje, niemniej jednak zauważył, iż w ostatnim czasie ilość lotów obsługiwanych przez lotnisko maleje. Nadto, zakwestionował roszczenia powódki z tytułu zwrotu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego, wskazując, że przesłanką zapłaty odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody. W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, czy przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomość stanowiąca własność powódki spełniała wymagania techniczne w zakresie ochrony przed hałasem przewidziane przepisami oraz że pozwany nie powinien ponosić odpowiedzialności za doprowadzenie nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie ówczesnie obowiązujących przepisów. /k. 35 – 58/

W piśmie procesowym z dnia 8 maja 2015 r. powódka wniosła o zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości potrójnej stawki urzędowej ze względu na istotnie większy nakład pracy pełnomocnika wymuszony działaniami strony pozwanej. /k. 536/

#### **Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:**

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...), o powierzchni 0,0713 ha, dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość zabudowana jest jednorodziennym, jednokondygnacyjnym z poddaszem nieużytkowym, niepodpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym o powierzchni 105, 18 m<sup>(( 2))</sup> w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym w zabudowie wolnostojącej o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym o powierzchni użytkowej 18, 00 m<sup>(( 2))</sup>. Nieruchomość ta położona jest na obszarze obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T., w którym teren w P. przy ul. (...), działka nr (...) oznaczony jest symbolem M.4, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności. Powódka nabyła prawo własności działki nr (...) w P. przy ul. (...) w dniu 5 czerwca 2000 r., a jej zabudowa po uprzednim uzyskaniu decyzji Starosty (...) o zezwoleniu na budowę, miała miejsce w latach 2001-2003. Po czym nastąpił odbiór przez uprawnione organy.

**Dowód:** wydruk księgi wieczystej KW n r (...) /k. 16-24/ , opinia biegłego sądowego R. D. /k. 338 – 368/, decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2013 r. /k. 139/, zeznania powódki /k. 211-214/

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Obszar ograniczonego użytkowania podzielono na dwie strefy - tzw. strefę wewnętrzną i strefę zewnętrzną. W obrębie strefy wewnętrznej określono następujące sposoby korzystania z terenów (§ 8 ust. 2 uchwały):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Ponadto, mocą uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach i pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2). W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powódki, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

**Okoliczności niesporne, jak nadto dowód w postaci** kserokopii decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. znak: (...).4230.1.2011.JS / k. 170 – 207/

Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w wysokości 250.000 zł z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, a tym samym w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. W dniu 30 kwietnia 2013 r. Pozwany odpowiedział, że przewiduje możliwość wypłaty odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej oraz że dobrowolna wypłata wskazanej w wezwaniu kwoty nie jest możliwa. Do dnia wydania uzasadnianego wyroku pozwany nie uiszczył żądanej przez powódkę kwoty w jakiegokolwiek części.

**Dowód:** pismo z dnia 21 marca 2013 r. w przedmiocie zgłoszenie roszczenia /k. 25/, pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. /k. 26/, zeznania powódki /k. 211-214/

Wartość nieruchomości powódki według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie przedmiotowej uchwały/ i cen z daty sporządzania wyceny /16 lutego 2015 r./ w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. uległa zmniejszeniu o kwotę 55.445 zł.

**Dowód:** opinia biegłego R. D. / k. 338 – 368 w zw. z k. 665-667/ , wyjaśnienia biegłego K. R. (adnotacja 00:02:17 e-protokołu z dnia 8 czerwca 2015 r. k. 335-336 akt).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłego sądowego R. D., zeznań świadków oraz zeznań powódki. Prawdziwość i moc dowodowa zgromadzonych w sprawie dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii, jednakże strony nie kwestionowały wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Okoliczność ubytku wartości nieruchomości powódki na skutek utworzenia mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. w kwocie 55.445 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 24 lutego 2015 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. / k. 338-368/ i zeznań tego biegłego /k. 665-667 i 669/

Pozwany w piśmie z dnia 10 kwietnia 2014 r. zakwestionował opinię biegłego wskazując, że niektóre z nieruchomości analizowanych przez biegłego – zestawione w załączniku nr 3 - położone są zarówno w III strefie ograniczonego użytkowania ustanowionej dla lotniska P. – K. przez co uzyskane wyniki mylnie wskazują, że jedynie obszar ograniczonego użytkowania lotniska Ł. ma wpływ na ewentualne obniżenie cen transakcyjnych. Pozwany zarzucił biegłemu, że nie uzasadnił zmiany cen w czasie na poziomie -0,4% (pkt 9.3) oraz -0,6% (pkt 8.4) w okresie od 28 lutego 2012 r. do chwili sporządzenia opinii (tj. 24 lutego 2015 r.). Nadto wątpliwości pozwanego budziło przyjęcie przez biegłego, że skoro spadki wartości występują w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska K., to występują one również w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu, że wątpliwa jest poprawność próbki statystycznej, bowiem nieruchomości wzięte do porównania nie są obciążone negatywnym oddziaływaniem lotniska. /k. 402-407/

Powódka nie kwestionowała opinii biegłego. /k. 378/

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego odnośnie opinii biegłego. Na rozprawie z dnia 29 października 2015 r. biegły R. D. podtrzymał opinię z dnia 24 lutego 2015 r. i wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanego. W pierwszej kolejności wskazał, że fakt położenia nieruchomości w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. nie wpływa na wartość tych nieruchomości, bowiem funkcjonowanie strefy jest sporne, czemu dał wyraz N. A. w orzeczeniu z dnia 6 października 2010 r. w sprawie (...), wobec tego nie wziął tej okoliczności pod uwagę. Odnośnie zastosowanej metody porównawczej biegły podał, że ustawa o gospodarce nieruchomościami w pierwszej kolejności nakazuje stosować tę właśnie metodę, dopiero jeśli dla danego przypadku nie jest odpowiednia, to można zastosować metodę dochodową lub analizy statystycznej, która przeznaczona jest do wycen masowych, a ta sporządzona na potrzeby niniejszej sprawy jest wyceną indywidualną. Różnica w opisie cech występuje z uwagi na odmienną zbiorów, bowiem w załączniku nr 3 /k. 355/ podane są wszystkie transakcje, które były dostępne w systemie (...) oraz w Starostwie Powiatowym w P., a dotyczące obszaru oddziaływania lotniska Ł., położone w obszarze ograniczonego użytkowania lub jego okolicach, do których dociera hałas z lotniska. Natomiast nieruchomości wskazane w tabeli /k. 358/ są położone poza obszarem ograniczonego użytkowania, ale mają cechy najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Jeśli chodzi o prawidłowość zastosowanej metody wyliczeń biegły wskazał, że w takim przypadku jak w niniejszej sprawie przy zastosowanym obliczeniu porównawczym, tzw. ekstrapolacji - stosuje się jedną cenę transakcyjną. Obok elementów wiązanych biegły uwzględnił czynnik swobody. Wskazał, że błędem metodologicznym byłoby uwzględnianie transakcji sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż nie sposób było by ustalić czynników makro i mikroekonomicznych, które wpłynęły na ceny z tych transakcji wynikające. Jeśli chodzi o hałas generowany przed i po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania biegły wyjaśnił, że przyczyną spadku cen nie jest docieranie hałasu do poszczególnych nieruchomości lecz fakt, że objęte są one obszarem ograniczonego użytkowania. Nabywcy nieruchomości muszą liczyć się z tym, że hałas docierający z lotniska może się zwiększać, jeśli planowane inwestycje i rozbudowa lotniska zostanie zrealizowana

/k. 665-667 i 669- zeznania biegłego w protokole rozprawy z 29 października 2015 r. i nagranie tych zeznań na płycie CD/.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Tym samym uznał opinię biegłego R. D. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem

ograniczonego użytkownika i terenach położonych wprawdzie poza tym obszarem, ale w rejonie oddziaływania hałasu emitowanego przez lotnisko.

Biegły prawidłowo nie przyjął do porównań transakcji dotyczących nieruchomości do których hałas z lotniska nie dociera /np.R., lub N./. Analiza trendów jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego rynkiem, świadomości jego uczestników i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł. a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkownika.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z 29 października 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnej /k. 620-644/ jako nieprzydatnej i niepowiązanej z przedmiotem niniejszego postępowania, a także sporządzonej przez osoby nie będące biegłymi sądowymi /pkt 1/. Nadto, w punkcie drugim postanowienia oddalił jako pozbawiony podstaw prawnych na gruncie niniejszej sprawy prowadzonej w oparciu o przepisy Kodeksu postępowania cywilnego wniosek o skierowanie opinii biegłego R. D. do oceny przez Komisję Arbitrażową (...) Federacji Stowarzyszeń (...). / k. 667-668/

Sąd dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom T. J. /k. 269-270/, B. G. /k. 292-294, k. 307-310/, G. B. /k. 310-311/ oraz zeznaniom powódki /k. 211-214/, gdyż korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń i nie kolidowały z powziętą przez Sąd z urzędu wiedzą z innych spraw podobnego rodzaju.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W myśl przepisu art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego.

W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 – j.t., dalej jako „u.p.o.ś.”) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkownika dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Jest niesporne, że na podstawie tej uchwały należąca do powódki nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkownika. Jednym z żądań pozwu było zasądzenie od pozwanego odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkownika dla lotniska P.-Ł. w wysokości 56.000 zł. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie tego roszczenia, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości będącej jej własnością w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkownika dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkownika tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. W myśl art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., obszar ograniczonego użytkownika dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. Zgodnie z

treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworząca obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powódki w procesie był dokument urzędowy w postaci decyzji z dnia 17 stycznia 2013 r. w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za 2013 r., z której wynika, że podatek obciążający powódkę obejmuje budynek mieszkalny o powierzchni 105 m<sup>2</sup>, pozostałe budynki gospodarcze i grunty. /k. 139/ Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powódki posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła również treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powódkę 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Powództwo zostało wytoczone w dniu 12 lipca 2013 r., a zatem z zachowaniem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że 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 art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

W kwestii szkody objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w tym przepisie odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie uchwały, właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku aktu prawa miejscowego - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicielki szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Lex nr 1133347).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym 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 uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr(...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powódki zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 24 lutego 2015 r., uzupełnionej na rozprawie w dniu 29 października 2015 r., jak i zasad doświadczenia życiowego wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym. Docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca on korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości (5 czerwca 2000 r.) powódka nie mogła przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na rozbudowę lotniska, a przez to dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości. Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu

zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powódki ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest konkretną stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości należącej do niej nieruchomości w wysokości 55.445 zł, co determinuje zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je powyższej kwoty od dnia 12 marca 2015 r. Zauważyć należy, że do chwili zapoznania się z wnioskami płynącymi z opinii biegłego pozwany nie miał świadomości co do wysokości kwoty stanowiącej zmniejszenie wartości nieruchomości. Skoro odpis opinii biegłego pozwany skutecznie odebrał w dniu 12 marca 2015 r. /k. 377/, Sąd przyjął, że z tą datą powinien liczyć się z obowiązkiem spełnienia świadczenia na rzecz pozwanego.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

W wyroku częściowym nie umieszcza się postanowienia o kosztach procesu /takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 14 marca 1962 r., sygn. akt 3 CR 582/61/. Wyrok częściowy nie kończy całości sporu w sprawie, lecz jedynie rozstrzyga co do jego określonej części, stąd też brak w jego treści postanowienia o kosztach. O całości kosztów, w tym kosztów żądań objętych wyrokiem częściowym, sąd będzie rozstrzygać dopiero w tzw. wyroku końcowym, ogólnie oceniając wynik sprawy.

/-/ E. H.