

*Sygnatura akt XII C 365/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 06 września 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: po. stażysty Weronika Kowalska

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 06 września 2018 r.**

**sprawy z powództwa**

**M. P., R. P.**

**przeciwko**

(...) Sp. z o.o. w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 66.900 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset złotych) wraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lipca 2018 r. do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie co do kwoty 8.200 zł (osiem tysięcy dwieście złotych);
3. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
4. koszty procesu rozdziela stosunkowo obciążając nimi powodów w 11 % a pozwanego w 89 %, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu stawki wynagrodzenia dla pełnomocników stron na poziomie minimalnym.

/-/ SSO M. Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 23 lutego 2017 r., **powodowie R. i M. P.**, działając przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 75.100,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 r. do dnia zapłaty w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.– Ł.. Powodowie wnieśli ponadto o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona powodowa wniosła, także o przeprowadzenie dowodu z akt sprawy X GC (...) Sądu Rejonowego (...) w P., albowiem pod tą sygnaturą toczyło się już postępowanie między stronami, które zostało zawieszona na zgodny wniosek stron, a następnie umorzona postanowieniem Sądu z dnia 6 października 2016 roku.

W uzasadnieniu powodowie podali, że są właścicielami nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., nieruchomość powodów znalazła się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Powodowie podali, że na dochodzoną przez nich kwotę składa się odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, będące

konsekwencją wprowadzenia ograniczeń w jej użytkowaniu, rzutujące w oczywisty sposób na jej wartość rynkową. Nadto, pełnomocnik powodów podniósł, że zachowanie przez pozwanego norm równoważnego poziomu hałasu w związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością w żadnej mierze nie zabezpiecza powodów przed bardzo uciążliwym działaniem hałasu powodowanego przez starty i lądowania samolotów. Jednocześnie zastrzegli sobie prawo rozszerzenia powództwa po wydaniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego z dziedziny wyceny nieruchomości, albowiem w ich ocenie szacunkowy spadek wartości nieruchomości wyniósł ok. 102.000 zł. Wskazali również, iż pismem z dnia 3 lutego 2014 roku, wezwali pozwanego do dobrowolnej zapłaty kwoty 180.000 zł w terminie 7 dni po rygorem wszczęcia postępowania sądowego. (k. 2-16)

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 2 sierpnia 2017 r. **pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, 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.

W uzasadnieniu pozwany zarzucił, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powodów nie uległ zmianie. Powodowie w jego ocenie nie wykazali, że ponieśli szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, nie wskazali na czym w ich przypadku ta szkoda polega, a zarazem w jaki sposób w stosunku do powodów nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości.

Pozwany podał, że samo wprowadzenie (...) nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, bowiem odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Nadto, zgodnie z art. 129 (...) należy wykazać związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem a szkodą. Pozwany zwrócił uwagę, że przed wprowadzeniem (...), liczba operacji lotniczych w porze nocnej była wyższa aniżeli po wprowadzaniu obszaru, a nadto, że objęcie (...) zabudowy mieszkaniowej, miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych najbliższej lotniska. Pozwany podał, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani co do sposobu korzystania z niego. Podał, że obszar ograniczonego użytkowania został wytyczony w oparciu o dane dotyczące hipotetycznej najgorszej doby w ciągu roku, która nie musi nastąpić, jak również, że cały czas podejmowane są kroki zmierzające do ograniczenia poziomu hałasu, a (...) nie przekracza norm emisji hałasu dopuszczalnego w (...). Pozwany wskazał, iż nastąpił spadek operacji lotniczych, który będzie utrzymywał się w następnych latach. (k. 38-53)

W **piśmie procesowym z dnia 6 września 2017r.**, pełnomocnik powodów wskazał, iż strona zaprzecza wszelkim twierdzeniom pozwanego poza tymi, których wyraźnie nie przyznają. Nadto, pełnomocnik powodów podkreślił, iż w niniejszej sprawie kwota dochodzonego odszkodowania wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które ograniczyło prawo własności powodów oraz przyczyniło się do spadku wartości nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe, strona pozwana w **piśmie z 15 września 2017 r.**, podkreśliła, iż nieruchomość powodów położona jest w strefie ograniczonego użytkowania jedynie częściowo, zatem żądanie zasądzenia odszkodowania w powyższej kwocie jest nieuzasadnione. Pozwany podniósł, iż strona powodowa nie udowodniła ograniczeń, którymi rzekomo dotknięta jest nieruchomość, ani też faktu, że dochodzi na niej do przekroczenia norm hałasu (k.114-122)

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

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 3, numer działki (...) o powierzchni 0,0740 ha, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej na działce o powierzchni gruntu 740 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 230,9 m<sup>2</sup>. Działka ma kształt czworokąta i jest ogrodzona. Dojście do budynku i wjazd na działkę są utwardzone kostką betonową. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik i nasadzenia drzew. Budynek mieszkalny powodów położony jest w strefie „zewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł..

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego nie uchwalono planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość zostało ustalone na podstawie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem – M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

**dowód:** wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 19-22 akt sprawy X GC (...)), opinia biegłego K. R. (k. 141-148 akt),

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. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
  - a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
  - b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie zewnętrznej (§ 8 pkt 1 uchwały):

- 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 i B.

W uchwale wprowadzono ponadto 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. (§ 9 ust.1 uchwały).

Na mocy tej uchwały opisane wyżej nieruchomości, należące do powodów, znalazły się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w tzw. **strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.**

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P., raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”, uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 roku oraz jej uzasadnienia, załącznik nr 1 i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 roku - k. 22-48 akt sprawy X GC (...)

Pismem z dnia 3 lutego 2014 r., powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 180.000,00 zł w terminie 7 dni, podając, że ich nieruchomość znalazła się w strefie zewnętrznej (...), wskutek czego nastąpiło zmniejszenie jej wartości o kwotę 180.000,00 zł, która stanowi około 12 % ceny rynkowej wartości nieruchomości. W związku z nie spełnieniem żądań przez (...) sp. z o.o., małżeństwo R. i M. P. skierowało sprawę na drogę postępowania sądowego.

**dowód:** pismo z dnia 3 lutego 2014r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 49 akt sprawy X GC (...)),

Pozwem z dnia 5 lutego 2014 roku, wniesionym do Sądu Rejonowego(...)i J. w P., powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie na ich rzecz kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W dniu 30 czerwca 2014 roku, Sąd Rejonowy Poznań – (...) w P., wydał postanowienie w którym, uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał do Sądu Gospodarczego – Sądu Rejonowego (...) w P., jako właściwego miejscowo i rzeczowo do jej rozpoznania w całości.

Postanowieniem z dnia 16 września 2015 roku, Sąd Rejonowy (...) w P., zawiesił postępowanie, a następnie postępowanie umorzył postanowieniem z dnia 21 października 2016 roku na podstawie art. 182 § 1 k.p.c..

**Dowód:** akta sprawy X GC (...)

W związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska P.- Ł. w P., oraz położeniem jej w tym obszarze, utrata wartości rynkowej, według stanu nieruchomości na dzień 2 lutego 2012 roku oraz cen na dzień 16 lutego 2014 roku i na dzień sporządzenia opinii wynosi 66.900 zł.

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 172),

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego K. R..

Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 66.900 zł, Sąd ustalił na **podstawie pisemnej opinii z dnia 7 maja 2018 r. biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R.** (k. 141-178 akt).

Pismem z dnia 30 lipca 2018 roku pozwany zakwestionował opinie biegłego. Pozwany wniósł o wyjaśnienie przez biegłego, dlaczego na etapie analizy prezentowanej w punkcie 8.5 opinii pominięto fakt usytuowania niektórych nieruchomości na terenie (...) K. i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik. Wątpliwości budziła również m. in. zasadność porównywania sytuacji powstałej w wyniku ustanowienia (...) dookoła lotniska K. z sytuacją dla (...) ustanowionego dla obszaru dookoła lotniska P. – Ł., a także pominięcie w procesie wyceny powierzchni działki i uwzględnienie tego atrybutu w analizie w pkt 8.5 opinii oraz to w jaki sposób biegły ustalił obszar rynku równoległego. Zdaniem pozwanego, biegły powinien wypowiedzieć się również odnośnie tego czy przeprowadzana analiza porównawcza na zbiorze transakcji wskazanych w opinii spełnia wymogi określone w art. 153 ust. 1 oraz art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Jednocześnie pozwany uznał, że biegły winien wyjaśnić, w jaki sposób ustalił spadki w strefie zewnętrznej dla P. oraz J. i Ł..

Pozwany zakwestionował także metodologię obliczenia spadku wartości nieruchomości przyjętą przez biegłego K. R., powołując się na pismo złożone do D. O. tut. Sądu obszernie kwestionujące metodologię biegłego K. R..

Ponadto, na wypadek nieuwzględnienia podniesionych zarzutów, pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości i budownictwa na okoliczność ustalenia, czy w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości, co było tego przyczyną, a w przypadku stwierdzenia kilku przyczyn, w jakim zakresie każda z nich niezależnie od pozostałych wpłynęła na obniżenie wartości nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 6 września 2018 r. biegły K. R. podczas składania wyjaśnień oświadczył, że po zapoznaniu się z zarzutami strony pozwanej, potwierdza iż nieruchomość należąca do powodów znajduje się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednocześnie odnosząc się do sformułowanych przez pozwanego zarzutów wyjaśnił, że przyjęcie części nieruchomości do analizy położonych w trzeciej strefie obszaru ograniczonego użytkowania na K. nie ma negatywnego wpływu na wycenę, gdyż ich położenie nie obniża wartości nieruchomości. Biegły wskazał również, że nie wszystkie cechy nieruchomości wpływają na jej wartość. Ponadto zauważył, iż w metodologii swoich badań nie brał pod uwagę dodatkowego czynnika - odległości nieruchomości od pasa startowego, jakim posługują się inni specjaliści, albowiem dla potencjalnych nabywców nieruchomości, sama informacja o położeniu obiektu w ograniczonej strefie użytkowania powoduje rezygnację z jej zakupu lub znaczną negocjację ceny.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Tym samym Sąd uznał opinię biegłego K. R. 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 użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Wobec powyższego, Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa, powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości jej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. ostatecznie w wysokości 66.900 zł. Za uwzględnieniem roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania 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.

Obszar ograniczonego użytkowania 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 – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). 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. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - 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 powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego.

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.).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym 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 rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia 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 rozporządzenia (obecnie 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 (tak m.in. 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 pn. „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 (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli 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. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących

następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok 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, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

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 powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 7 maja 2018 r. 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 korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „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 powodów – w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które jest związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). 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 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 wartości rynkowej nieruchomości powodów 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 stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. 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 powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. 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 powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 66.900 zł, co determinuje zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Zgodnie z wnioskiem strony powodowej na rozprawie w dniu 6 września 2018 roku, o cofnięciu pozwu w wskazanym zakresie, sąd umorzył postępowanie co do kwoty 8.200 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 66.900 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości, wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lipca 2018 roku do dnia zapłaty. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od kwoty 66.900 zł na rzecz powodów od dnia 25 lipca 2018 roku. Zauważyć należy, że w dacie wydania opinii pozwany nie miał świadomości co do wysokości ustalonych przez biegłego kwot stanowiących zmniejszenie wartości nieruchomości. Odpis opinii biegłego pozwany odebrał w dniu 17 lipca 2018 roku (k. 188 akt), Sąd zaś przyjął, że pozwany winien spełnić świadczenie w terminie 7 dni od doręczenia opinii. Tym samym, Sąd częściowo uwzględnił żądanie powodów i zasądził odsetki od zasądzonej na rzecz powodów kwoty od dnia 25 lipca 2018 roku do dnia zapłaty.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku, natomiast w punkcie II wyroku, umorzył postępowanie co do kwoty 8.200 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 100 k.p.c., obciążając nimi obie strony. Podkreślić należy, że powodowie ulegli tylko co do nieznaczącej części żądania, tj. w zakresie kwoty 8.200 zł, a więc powodowie wygrali proces w 89%, co uzasadniało stosunkowe rozdzielenie kosztów postępowania i obciążenie powodów w 11%, a pozwanego w 89%, natomiast szczegółowe wyliczenie tych kosztów zostało pozostawione referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2).

/-/ SSO Małgorzata Małecka

**ZARZĄDZENIE**

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

Poznań, dnia 8 października 2018r. /-/ SSO Małgorzata Małecka