

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **K. Ś.**

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

### o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 22.003 zł (dwadzieścia dwa tysiące trzy zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 8 września 2015 r. do dnia zapłaty;
2. W pozostałym zakresie oddala powództwo;
3. Kosztami procesu obciąża powódkę w 71%, a pozwanego w 29 %, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu niniejszego wyroku.

**S SO Iwona Godlewska**

## UZASADNIENIE

Powódka K. Ś. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. w P. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 75.000,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym spadek wartości nieruchomości. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w stawce podwójnej.

Uzasadniając zgłoszone roszczenia podała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) o powierzchni 693m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...). Na skutek wprowadzenia na podstawie art. 135 ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z dnia 23 stycznia 2008 r. Dz.U. Nr 25, poz. 150 – dalej zwana u.p.o.ś.) uchwały Wojewody nr XVIII/302/12 z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. obszar ograniczonego użytkowania doszło do ingerencji w ich prawo własności nieruchomości, gdyż nie mogą korzystać z niej w takim zakresie, jak przed dniem wprowadzenia obszaru, a także muszą znosić hałas lotniczy emitowany w związku z działalnością lotniska cywilnego. Powódka wyjaśniła nadto, że stanowiąca jej własność nieruchomość jest położona w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania (dalej: OOU), utworzonym dla (...) w P.. Wobec wskazanych w uchwale ograniczeń w jej wykorzystaniu, a także wysokiego natężenia hałasu, nastąpił spadek wartości nieruchomości. Jako podstawę prawną powództwa powodowie podali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 u.p.o.ś.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Sp. z o.o. w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powódki, albowiem z treści załączonego przez nią odpisu księgi wieczystej KW nr (...) nie wynika, że nieruchomość oznaczona działką ewidencyjną nr (...) jest nieruchomością zabudowaną.

W dalszej kolejności podniósł, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powodów, nie spowodowało zwiększenia emisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z powyższym nie sposób przyjąć w okolicznościach sprawy, ażeby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych wskazaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości powodów. Podnosił, iż nie można porównywać specyfiki lotniska wojskowego ze specyfiką lotniska cywilnego i że ograniczenia wprowadzone w związku z utworzeniem OOU dla lotniska P. - Ł. są zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku tych dla lotniska P. - K.. Jako przykład wskazał brak ograniczeń dla zabudowy w strefie wewnętrznej i określenie jedynie wymagań technicznych w zakresie zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Pozwany wskazał, że nie generuje emisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością pozwanego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. Brak jest tym samym podstaw do uznania, że powodom przysługują jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w związku z działalnością portu lotniczego. Wręcz przeciwnie, w ocenie pozwanego sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również wyklucza możliwość przyjęcia, ażeby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł negatywnie wpłynąć na wartość nieruchomości.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

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

Powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w P. przy ulicy (...) na działce nr (...) o powierzchni 693m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(dowód: wydruk księgi wieczystej KW nr (...) – k. 10-17)

Nieruchomość powódki jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P.. Nieruchomość jest położona pod korytarzem powietrznym, w którym startują samoloty. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie Schengen. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.594.929 i 25.256.

(okoliczności bezsporne)

Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b u.p.o.ś. 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.. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. Nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Jednocześnie w uchwale 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. Wyjaśniono również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

(okoliczność bezsporna)

W chwili wejścia w życie przedmiotowej uchwały (na dzień 28 lutego 2012 r.) nieruchomość powódki była niezabudowana. Do nieruchomości prowadziła droga dojazdowa utwardzona asfaltem, brak było chodników. Nieruchomość posiadała dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowiła zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

(dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. – k. 150 – 195 z opinią uzupełniającą k. 225 – 227, i wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015r. płyta CD k. 305)

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych dla nieruchomości uchwałą nr XVIII/302/12. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych- w miejscu położenia nieruchomości powódki, uwzględniając założenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, wynosi on dla pory dnia 63,54 dB, a dla nocy 52,82 dB. W związku z tym wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości gruntowej powódki, położonej przy ul. (...) w P. według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (na dzień 28 lutego 2012 r.) i aktualnego poziomu cen spadła o 22.003 zł brutto.

(dowód: opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. – k. 150 – 195 z opinią uzupełniającą k. 225 – 227, i wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015r. płyta CD k. 305)

Pismem z 20 stycznia 2014 r. powódka wezwała pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 86.625 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr XVIII/302/12

(dowód: pismo powódki k. 29 – 30)

Powyższy stan faktyczny pozostawał bezsporny co do okoliczności położenia nieruchomości powódki w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego P.-Ł..

Spór koncentrował się natomiast wokół twierdzenia powódki, iż na skutek działalności lotniska pozwanej nastąpił spadek wartości zabudowanej nieruchomości powodów.

W kwestii tej Sąd czynił ustalenia w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W., który oszacował, że zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powodów w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł., a także w związku z działalnością tego lotniska, wynosi na dzień sporządzenia opinii 22.003 zł.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, na co wskazywał biegły J. W., że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w wyznaczonych strefach jest zadaniem trudnym i skomplikowanym. Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada bowiem stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. W tym miejscu wskazać można, że prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy .

Oznacza to, że aktualnie z uwagi na brak ruchu lotniczego o natężeniu planowanym na rok 2034 r. nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Doświadczenia wynikające z analiz dotyczących skutków ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.- K. wykazały przy tym, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, stosownie do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Oznacza to jednoznacznie, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, założone w raporcie, którym właściciele nieruchomości położonych w strefie nie będą mogli się sprzeciwić .

Biegły wskazał jednocześnie, że prezentację dotychczasowych wyników badań w zakresie utraty wartości nieruchomości wokół lotnisk cywilnych w Europie i na świecie przedstawiono w opracowaniu „Problematyka wycen umniejszania nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie lotnisk P.- K.- opracowanie autorstwa rzeczoznawców majątkowych, M. K., W. S., M. P., A. J. luty 2006 r.

Z przeprowadzonej analizy wynikało, że oddziaływanie lotnisk, w szczególności wpływ emisji hałasu na wartość nieruchomości nie był przedmiotem kompleksowych badań na rynku polskim. Oceniono, że oddziaływanie lotnisk wojskowych jest bardziej dokuczliwe od oddziaływania lotnisk pasażerskich. Z analizy raportów zagranicznych instytutów naukowych wynika natomiast między innymi, że negatywny wpływ ruchu lotniczego na wartość nieruchomości jest niekwestionowany, czynnikiem mierzalnym i parametryzowanym jest poziom hałasu podawany w średnich wartościach linii izofon dla pory dziennej i nocnej wyrażony w decybelach, wartość nieruchomości zabudowanych i lokalowych wyraźnie spada zaś nieruchomości komercyjnych często rośnie na skutek sąsiedztwa lotniska pasażerskiego .

Uwzględniając te okoliczności biegły dokonał określenia wartościowego zmniejszenia wartości nieruchomości, opierając się na doświadczeniach z wieloletnich badań w tej materii w Europie i na świecie, doświadczeniach

z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.- K. oraz na wynikach badań cząstkowych przeprowadzonych już w P. na bazie danych lokalnych w odniesieniu dla obu lotnisk.

Zauważyć trzeba, że parametryczny sposób określenia utraty wartości oparty na analizie literatury zagranicznej znalazł potwierdzenie w badaniach cząstkowych w odniesieniu do lotniska wojskowego w K. oraz do lotniska P.- Ł..

Bezzasadnie pozwana w toku postępowania podnosiła, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody powstałej w majątku powodów z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego, a nie cywilnego, a nadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części aglomeracji (...) niż nieruchomość powodów. Wbrew zarzutom pozwanego biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska cywilnego P. – Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny. Podstawowym parametrem przy zastosowanej przez biegłego metodzie oszacowania spadku wartości nieruchomości jest ustalenie poziomu hałasu LAeqD. Biegły wyjaśnił, że na podstawie danych z raportu w punkcie pomiarowym nr 1 przy ul. (...) w P.- zlokalizowanym najbliższej nieruchomości powodów docelowy poziom hałasu LAeq D wyniesie 70 dB. W wyniku interpolacji liniowej ustalił z kolei, że dla nieruchomości powodów oznacza to LAeq D w wysokości 63,54 dB i stanowi przekroczenie dopuszczalnej normy hałasu. Uzasadnione było przy tym przyjęcie poziomu hałasu LAeq dla pory dnia z uwagi na fakt, że to właśnie w ciągu dnia poziom hałasu jest najwyższy i wówczas liczba operacji lotniczych może dojść aż do 120, gdy dla nocy poziom hałasu jest niższy i prognozuje się liczbę 12 operacji.

Jednocześnie biegły wyjaśnił, że w przypadku lotniska K. poziomy tego hałasu są zdecydowanie większe, co przekłada się na wyższe spadki wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu wykorzystanie wyników badań dotyczących lotniska wojskowego P.- K. było całkowicie uzasadnione. W pierwszej kolejności podkreślić trzeba, że można było dzięki temu skorzystać z analiz dotyczących rynku polskiego i to rynku lokalnego. Chodzi przecież o lotniska położone w tym samym mieście, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, a dodatkowo zarówno w jednym jak i drugim przypadku mamy do czynienia nie z nowym lotniskiem lecz rozbudową lotniska już wcześniej od lat funkcjonującego.

Bez znaczenia dla oszacowania wysokości szkody rozumianej jako spadek wartości nieruchomości pozostawała natomiast okoliczność, że badania dotyczące wpływu działalności lotniska wojskowego P. – K. obejmowały nieruchomości charakteryzujące się mniejszą atrakcyjnością niż nieruchomości położone w północno-zachodniej części aglomeracji (...) (w tym na terenie P.). Okoliczności z tym związane mają niewątpliwie wpływ na oszacowanie wartości nieruchomości, pozostają jednak bez znaczenia dla określenia ubytku ich wartości, który jest spowodowany uciążliwościami związanymi z działalnością pobliskich lotnisk. W związku z powyższym zarzuty pozwanej w tym zakresie nie mogły doprowadzić do skutecznego podważenia opinii biegłego.

Należy w tym miejscu podkreślić, że metodyka wyceny szkody powstałej w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K., opierająca się częściowo na badaniach zagranicznych, znalazła pełną aprobatę w dotychczasowym orzecznictwie, a pozwana nie przedstawiła żadnych argumentów, które prowadziłyby do wniosku, że wypracowane w tym zakresie standardy i wyniki badań nie mogą być wykorzystywane na potrzeby postępowań cywilnych w sprawach toczących się przeciwko pozwanemu (...) Sp. z o.o. w P.. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wielokrotnie podkreślał, że model dokonywania wyceny szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości, odwołujący się w znacznej mierze do doświadczeń z innych lotnisk spoza Polski, z uwagi na brak dostatecznych danych co do rynku lokalnego, musi być uznany za wystarczający (por. przykładowo 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). W niniejszym postępowaniu strona pozwana nie naprowadziła żadnych dowodów, które podważyłyby wnioski biegłego i nie wskazała metody, która pozwoliłaby w sposób bardziej miarodajny ustalić utratę wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Metodyka przyjęta przez biegłego J. W. oparta jest na wynikach wieloletnich badań zagranicznych dotyczących wpływu sąsiedztwa lotnisk cywilnych na wartość nieruchomości i wynikach badań dotyczących wpływu lotniska P.- K. na kształtowanie się cen nieruchomości – przy jednoczesnym wykorzystaniu częściowych badań dotyczących oddziaływania samego lotniska P.- Ł.. W takim stanie rzeczy uznać należało, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty stanowiły jedynie nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez biegłego, a zatem nie mogły prowadzić do ich skutecznego podważenia.

Nadto Sąd wskazuje, że twierdzenia pozwanego, że nie jest w stanie zweryfikować poprawności przyjętych nieruchomości, gdyż biegły nie przedłożył listy tych nieruchomości, nie zasługuje na uwzględnienie – Sąd powołując biegłego sądowego działa w zaufaniu do jego kompetencji i wiedzy fachowej – konieczność sprawdzania każdego wycień i innych zmiennych niweczyłaby samą ideę korzystania z opinii biegłego i Sąd w każdej dziedzinie musiałby mieć wiedzę specjalną umożliwiającą merytoryczne kontrolowanie poprawności biegłego. Tymczasem istotą jest aby metodyka pracy i jej uzasadnienie nie budziło wątpliwości, a tak właśnie było w niniejszej sprawie.

Bezpodstawnie pozwany kwestionował również prawidłowość doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowość określenia parametrów nieruchomości powodów. Biegły w opinii uzupełniającej w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do tych zastrzeżeń, wyjaśniając przyjętą metodę określenia parametrów nieruchomości powodów oraz nieruchomości porównawczych. Całkowicie bezpodstawny okazał się zarzut oparcia wyceny nieruchomości powodów na podstawie cen ofertowych zamiast na cenach transakcyjnych. Oszacowanie wartości nieruchomości nastąpiło bowiem na podstawie cen transakcyjnych a jedynie przy określeniu trendu czasowego biegły posłużył się analizą cen ofertowych, wyjaśniając przy tym zarówno podstawy jak i przyczyny takiego podejścia. Zauważyć także trzeba, że wbrew zarzutom pozwanego biegły w procesie wyceny nieruchomości uwzględnił fakt istnienia lotniska. Wymaga przy tym podkreślenia, że to do biegłego, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla pozwanego nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa, jak to zarzucała konsekwentnie strona pozwana.

W uzupełniającej opinii biegły, uwzględniając zarzut pozwanego skorygował wartość nieruchomości, ustalając ją na kwotę 173.534 zł, co pociągnęło za sobą zmianę w zakresie utraty wartości nieruchomości – do kwoty 22.003 zł

Reasumując, opinia biegłego poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczeniem zawodowym adekwatnym do stwierdzenia okoliczności objętych tezą dowodową, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków, nie budził żadnych zastrzeżeń Sądu.

Przydatne okazały się również zgromadzone w sprawie i wymienione wyżej dowody z dokumentów, których prawdziwość i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Postanowieniem z dnia 3 grudnia 2015 r. Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadka T. J. oraz przesłuchania za stronę pozwaną G. B., gdyż okoliczności, na które świadkowie mieliby zeznawać, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Sąd oddalił też wniosek z dokumentów złożonych przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 11 maja 2015r. i 21 września 2015r., albowiem nie zawierały informacji istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia. Równocześnie Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego oraz o skierowanie opinii biegłego sądowego J. W. do Komisji Arbitrażowej (...) jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy i prowadzące jedynie do przewlekłości postępowania. Pozwany nie podniósł bowiem żadnych zarzutów podważających prawidłowość wniosków przedstawionych przez biegłego J. W. w sporządzonej przez niego opinii, a w ocenie Sądu opinia ta nie budziła takich wątpliwości, które uzasadniałyby jej badanie przez Komisję.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powódka domagała się odszkodowania z tytułu ubytku wartości nieruchomości na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., na mocy której należąca do niej nieruchomość gruntowa niezabudowana znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). 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, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Stosownie do art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania m.in. dla lotniska tworzy się 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. Wymieniony obszar dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. - sejmik województwa, w drodze uchwał (a wojewoda w drodze rozporządzenia, przed nowelizacją przytoczonego przepisu), zaś dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 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 (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.). Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (rozporządzenie 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.

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika zaś, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa

właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałas. W związku z tym właściwe jest dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku 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 p.o.ś., w myśl którego 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. 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). Reasumując, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powódka zdołała wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. W okolicznościach sprawy nie może budzić wątpliwości, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. - Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości jej nieruchomości.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa W., obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., niezabudowana nieruchomość gruntowa powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości ( np. 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 w takim miejscu. Z przeprowadzonych do tej pory badań opublikowanych w raporcie wynika, że w miejscu położenia nieruchomości powodów wartość emitowanego przez lotnisko hałasu wyrażona wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD oscylować może wokół wartości 63,54 dB , a dla nocy LAeqN wokół wartości 52,82 dB. Oznacza to, że powódka jest (lub będzie w przyszłości) zmuszona znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Bez znaczenia jest zdaniem Sądu okoliczność, że możliwe jest zbadanie poziomu hałasu w punkcie położonym bliżej nieruchomości powódki, albowiem spadek wartości nieruchomości wynika z samego faktu występowania hałasu przekraczającego normy w jakimkolwiek punkcie na terenie strefy. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki – w wewnętrznej strefie obszaru, na rynku nieruchomości, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. Potencjalni nabywcy nieruchomości nie będą mierzyć poziomu hałasu w konkretnym punkcie, a w ich świadomości będzie pozostawało, iż na terenie strefy normy w zakresie hałasu są przekroczone. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki – w



wewnętrznej strefie obszaru, na rynku nieruchomości, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas.

Podsumowując, 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. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości została wyliczona przez biegłego, który oszacował ją – według stanu nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania lecz cen z chwili sporządzenia opinii – na kwotę 22.003 zł.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. W związku z powyższym na gruncie procesów o zapłatę z tytułu szkód powstałych w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotnisk za ugruntowany uznać należy pogląd, zgodnie z którym z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 22.003 zł (pkt 1 wyroku), oddalając powództwo zgłoszone w pkt 1 pozwu w pozostałym zakresie (pkt 2 wyroku).

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Wskazać należy na treść art. 363 § 2 k.c. zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Powódka domagała się zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, jednak zdaniem Sądu roszczenie zostało sprecyzowane dopiero w uzupełniającej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który zweryfikował wartość ubytku nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU, a zatem Sąd zasądził odsetki od uwzględnionej części roszczenia głównego od dnia 8.09.2015 r. (dzień następujący po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego z dnia 27.08.2015 r. określającej ubytek wartości nieruchomości) do dnia zapłaty (pkt 1 wyroku).

SSO Iwona Godlewska