

Sygnatura akt XII C 1755/13

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 28 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:p.o. stażysty K. M.

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa W. R., P. R. (1), P. R. (2), A. R., D. B., T. R., M. R.

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

- o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda P. R. (1) kwotę 27.600 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sześćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki M. R. kwotę 20.700 zł (dwadzieścia tysięcy siedemset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki D. B. kwotę 5.175 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty;
4. zasądza od pozwanego na rzecz powódki A. R. kwotę 5.175 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty;
5. zasądza od pozwanego na rzecz powoda P. R. (2) kwotę 5.175 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty;
6. zasądza od pozwanego na rzecz powoda T. R. kwotę 5.175 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty;
7. w pozostałym zakresie żądania powodów oddala;
8. zwalania od udziału w sprawie W. R..

SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 28 sierpnia 2013 r. powodowie W. R., P. R. (1), P. R. (2), A. R., D. B., T. R. i M. R., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powodów, w stosunku 1/4 na rzecz W. R., w stosunku 3/24 na rzecz P. R. (1), w stosunku 3/24 na rzecz P. R. (2), w stosunku 3/24 na rzecz A. R., w stosunku 3/24 na rzecz D. B.,

w stosunku 3/24 na rzecz T. R. i w stosunku 3/24 na rzecz M. R. kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

-30.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów,

-70.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

Wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość, której są współwłaścicielami położona w P. przy ul. (...) została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Podnieśli, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Wskazali także, że funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości dla właścicieli okolicznych nieruchomości, ograniczając możliwość skorzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem. Powodowie wyjaśnili, że domagają się zasądzenia odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ( (...)) oraz z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku. (k. 1-42 akt).

Pismem z dnia 22 października 2013 r. powodowie wskazali, że po stronie powodowej zachodzi współuczestnictwo materialne oraz sprecyzowali, że domagają się zasądzenia od pozwanego następujących kwot:

-na rzecz W. R. kwoty 7.500 zł z tytułu nakładów i 17.500 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 25.000 zł,

-na rzecz P. R. (1) kwoty 3.750 zł z tytułu nakładów i 8.750 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 12.500 zł,

-na rzecz P. R. (2) kwoty 3.750 zł z tytułu nakładów i 8.750 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 12.500 zł,

-na rzecz A. R. kwoty 3.750 zł z tytułu nakładów i 8.750 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 12.500 zł,

-na rzecz D. B. kwoty 3.750 zł z tytułu nakładów i 8.750 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 12.500 zł,

-na rzecz T. R. kwoty 3.750 zł z tytułu nakładów i 8.750 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 12.500 zł,

-na rzecz M. R. kwoty 3.750 zł z tytułu nakładów i 8.750 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości czyli łącznie 12.500 zł. (k. 129-130 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 grudnia 2013 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że orzeczenia zapadłe w sprawach związanych z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K., na które powołuje się strona powodowa, mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie. Pozwany szczegółowo opisał różnice między wyżej wskazanym obszarem, a obszarem

ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł., wskazując, że w pierwszym z obszarów wprowadzone ograniczenia były dalej idące.

Pozwany wskazał, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Zdaniem pozwanego, wprowadzenie (...) stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Pozwany zwrócił uwagę, że (...) utworzono w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Zatem zdaniem pozwanego, nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w (...). Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie hałasu emitowanego przez lotnisko jak m.in. ograniczanie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań, czy wyłączenie z eksploatacji głośnych i przestarzałych samolotów pocztowych. Dodatkowo pozwany wprowadził procedurę koordynacji lotów, czego efektem jest m.in. zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania lotniska w porze nocnej.

Pozwany zwrócił także uwagę, że powodowie nabywając nieruchomości mieli świadomość sąsiedztwa lotniska, które stale się rozbudowuje. Pozwany podniósł także, że raport oddziaływania na środowisko ma charakter prognostyczny i nie może stanowić źródła uprawnień ani obowiązków. (k. 140-174 akt).

Pismem procesowym z dnia 10 września 2014 r. powodowie wskazali, że w dniu 18 marca 2014 r. dokonali częściowego działu spadku, na mocy którego działka nr (...) przy ul. (...) przypadła w całości P. R. (1), zaś działka nr (...) przypadła: w części po 3/24 D. B., A. R., P. R. (2) i T. R., a w części 12/24 przypadła M. R.. Powodowie podali także, że z uwagi na treści art. 192 pkt 3 kpc zbycie w toku sprawy rzeczy nie ma wpływu na dalszy przebieg postępowania. (k. 294-295 akt).

Pismem z dnia 15 kwietnia 2015 r. powodowie wyjaśnili, że na skutek częściowego działu spadku domagają się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwoty 100.000 zł, w tym:

- na rzecz P. R. (1) kwoty 12.000 zł z tytułu nakładów i 28.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, łącznie 40.000 zł,
- na rzecz M. R. kwotę 9.000 zł z tytułu nakładów i 21.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, łącznie 30.000 zł,
- na rzecz D. B. kwotę 2.250 zł z tytułu nakładów i 5.250 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, łącznie 7.500 zł,
- na rzecz A. R. kwotę 2.250 zł z tytułu nakładów i 5.250 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, łącznie 7.500 zł,
- na rzecz P. R. (2) kwotę 2.250 zł z tytułu nakładów i 5.250 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, łącznie 7.500 zł,
- na rzecz T. R. kwotę 2.250 zł z tytułu nakładów i 5.250 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, łącznie 7.500 zł.

Powodowie wyjaśnili także, że na skutek działu spadku powód W. R. nie jest już współwłaścicielem nieruchomości. Powodowie w piśmie wnieśli o zobowiązanie strony pozwanej do podania, czy wyraża zgodę na podstawie art. 192 pkt 3 kpc na wejście zamiast dotychczasowej reprezentacji strony powodowej do procesu powodów co do roszczenia wg powyższych udziałów (k. 455-456 akt).

Na rozprawie w dniu 8 czerwca 2015r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że nie sprzeciwia się temu (k. 593 akt).

Podczas rozprawy mającej miejsce w dniu 3 grudnia 2015 r. powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego łącznej kwoty 70.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu 28 sierpnia 2013 r.

Pismem z dnia 3 grudnia 2015 r., stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy z dnia 3 grudnia 2015 r. powodowie wnieśli o przyznanie pełnomocnikowi powodów 3-krotności stawki minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego oraz podtrzymali żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty. (k. 850 akt).

Tak ukształtowane stanowisko stron utrzymało się do czasu wydania wyroku częściowego.

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

Powodowie W. R., P. R. (1), P. R. (2), A. R., D. B., T. R. i M. R. byli współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o łącznej powierzchni 0.2071 ha, dla której S. R. P. –S. M.w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powodowi W. R. przysługiwał udział wynoszący  $\frac{1}{4}$  w powyższej nieruchomości, zaś powodom: P. R. (1), P. R. (2), A. R., D. B., T. R. i M. R. przysługiwały udziały wynoszące po  $\frac{3}{24}$ .

**dowód:** decyzja o warunkach zabudowy (k. 48-50 akt), wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (k. 51 -53 akt), wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) na dzień 27 sierpnia 2013 r. (k. 54-56 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  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  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  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
  - b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  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 wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

- 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.

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

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

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** pismo Ministerstwa Środowiska z dnia 16 lipca 2007 r. (k. 86 akt), decyzja z dnia (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 87-120, 512-515, 748-751 akt), płyta DVD zawierająca dokumentację złożoną przez (...) sp. z o.o., w tym dokument w postaci założeń do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół użytkowania wokół lotniska Ł. w P. (k. 122), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 200-205 akt), protokół kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 220-226 akt), wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 227-228, 516-518, 691-697, 752-754 akt), mapa akustyczna miasta P. wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem z czerwca 2007 r. (k. 465-493i 696-702 akt), analiza oddziaływania na środowisko hałasu lotniczego od lotniska P. – Ł. – listopada 2007 r. (k. 665-678 akt), mapa akustyczna miasta P. wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem z czerwca 2008 r. (k. 703-719 akt), program ochrony środowiska przed hałasem z listopada 2013 r. (k. 720-725 akt).

Pismem z dnia 8 lipca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 350.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez nich w związku z położeniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym 200.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz 150.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

**dowód:** pismo z dnia 8 lipca 2013 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 46-47 akt).

Umową z dnia 18 marca 2014 r. powodowie dokonali częściowego działu spadku po zmarłej D. R.. Z umowy wynika, że nieruchomość dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) obejmująca działkę nr (...) o obszarze 0,2071 ha, została podzielona na działkę nr (...)

o obszarze 0,0529 ha i działkę nr (...) o obszarze 0,1542 ha. Następnie działka nr (...) została podzielona na działkę nr (...) o obszarze 0,0331 ha i na działkę nr (...) o obszarze 0,1211 ha.

Powodowie dokonali częściowego działu spadku po zmarłej D. R., w ten sposób, że:

1. P. R. (1) nabył prawo własności zabudowanej działki nr (...) o obszarze wynoszącym 0,0529 ha oraz prawo własności niezabudowanej działki nr (...) o obszarze wynoszącym 0,0331 ha,
2. P. R. (2), A. R., D. B. i T. R. zachowali przysługujące im dotychczas udziały wynoszące po 3/24 części w prawie własności zabudowanej działki nr (...) o obszarze 0,1211 ha,
3. M. R. nabyła udział 9/24 części w prawie własności działki nr (...), a przysługujący jej udział wynosi 12/24 części.

Obecnie działka nr (...) objęta jest księgą wieczystą o nr (...) prowadzoną przez S. R. P. – S. M. w P.. Z kolei działka nr (...) objęta jest księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez S. R. P. – S. M. w P..

Udziały powodów po dziale spadku przy przyjęciu w dalszym ciągu istnienia całej nieruchomości kształtują się następująco: P. R. (1) przypada 8/20 całości, M. R. przypada 6/20 całości, D. B., A. R., P. R. (2) oraz T. R. przepada po 3/40 całości.

**okoliczność bezsporna, a ponadto dowód:** umowa o częściowy dział spadku (k. 296-301 akt), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 457 akt), odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 458 akt).

Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 150,1 m<sup>2</sup>. Układ funkcjonalny stanowią na parterze: korytarz z klatką schodową, pomieszczenia gospodarcze, zaś na piętrze: cztery pokoje, salon, kuchnia, dwie łazienki i komunikacja.

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i zagospodarzenia przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość oznaczono symbolem M- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działki o nr (...) graniczą ze sobą, tworzą kształt prostokąta i zorganizowaną całość gospodarczą. Nieruchomość jest ogrodzona siatką na słupkach stalowych i ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o urządzonej nawierzchni – ul. (...). Częścią składową działki jest jednorodzinny niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej. Na niezabudowanej części gruntu urządzonej jest trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów. Dojście do budynku oraz wyjazd na działkę są utwardzone betonem.

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 251-288 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (adnotacja 00:32:36 e-protokołu z dnia 2 kwietnia 2015 r. k. 412-413 akt).

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata nieruchomości wartości rynkowej powodów w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi 69.000 zł.

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 251-288 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (adnotacja 00:32:36 e-protokołu z dnia 2 kwietnia 2015 r. k. 412-413 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył żądanej przez powodów kwoty w jakiegokolwiek części.

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 69.000 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 21 lipca 2014 r. oraz wyjaśnień biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (k. 251-288 akt).

Powodowie zakwestionowali opinię biegłego w całości wskazując, że biegły powinien przyjąć nieruchomości służące do porównań z terenu D., L., D. czy też D., z uwagi na położenie tych nieruchomości względem P. i głównych tras dojazdowych do P., jak i dostępu do obiektów handlowo- usługowych. Zdaniem powodów biegły do porównań powinien także przyjąć nieruchomości położone na terenie S.. (k. 294 akt).

Pismem z dnia 10 września 2014 r. również pozwany zakwestionował opinię 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.

Pozwany wniósł także, aby biegły wskazał, dlaczego nie dokonał obliczenia cen w czasie od stycznia 2013 r. do dnia wykonania opinii na podstawie cen transakcyjnych przy wykonaniu metod statystycznych; co stanowi podstawę twierdzenia, że spadek cen wyniósł -0,3%, a także dlaczego nie zaktualizował bazy danych, na podstawie której ustalił wpływ utworzenia (...) Ł. na wartość nieruchomości mieszkaniowych o ceny transakcyjne zawarte w ostatnim kwartale 2013 r. oraz w I kwartale 2014 r.

W dalszej kolejności pozwany wniósł, aby biegły wyjaśnił, dlaczego w procesie wyceny wyróżniono dodatkowe cechy tj. zagospodarowanie i infrastrukturę i w jaki sposób ustalono, że mają one wpływ na ceny transakcyjne, natomiast pominięto te atrybuty w analizie w pkt 8.5 opinii, dlaczego w części analitycznej opinii pominięto atrybut wyrażający wpływ pozostałych źródeł hałasu na ceny transakcyjne i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik szacowania, szczególnie, że w punkcie 8.2 tab. 6 wskazano, że mają one wpływ na obniżenie ceny transakcyjnej. Strona pozwana wniosła również o wyjaśnienie przez biegłego, czy tę samą cechę (powierzchnia budynku) biegły traktuje w odmienny sposób w części analitycznej w i procesie wyceny, a jeżeli tak to z jakiego powodu, a także dlaczego ta sama cecha jest traktowana jako zmienna i policzalna o charakterze ciągłym i jako zmienna o charakterze skokowym.

Wątpliwości pozwanego wzbudził także fakt przyjęcia do procesu wyceny zbioru zawartego w tabeli nr 12. Biegły przyjął bowiem jako nieruchomości porównawcze nieruchomości, których powierzchnia wynosi od 300-900 m<sup>2</sup>, zaś wyceniana nieruchomość ma powierzchnię 2.071 m<sup>2</sup>, czyli znacznie odbiega od nieruchomości przyjętych do procesu

wyceny. Pozwany zauważył także, że biegły przyjął do porównań nieruchomości położone w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej, a mimo to nie wziął pod uwagę atrybutu formy zabudowy. (k. 303-305 akt).

W piśmie z dnia 18 listopada 2014 r. biegły K. R. ustosunkowując się do zarzutów pozwanego wskazał, że nie ma podstaw do twierdzenia, że ustalone w opinii średnie ubytki wartości dla nieruchomości położonych w (...) P. –Ł. są obarczone wpływem (...) lotniska wojskowego P. –K.. Biegły wyjaśnił także, że na podstawie przeprowadzonych oględzin stwierdzono, że w przypadku nieruchomości analizowanych w punkcie 8.5. infrastruktura i zagospodarowanie nie mają istotnego znaczenia na uzyskane ceny transakcyjne. Jednocześnie wskazał, że przeprowadzona analiza i uzyskane w jej wyniku równanie objaśniające w sposób jednoznaczny wykazało, że położenie nieruchomości na (...) miało wpływ na uzyskane ceny transakcyjne. Biegły wskazał także, że na podstawie przeprowadzonych oględzin i analizy stwierdzono, że w przypadku nieruchomości znajdujących się w zbiorze transakcji wykorzystanych w procesie szacowania w punkcie 9.2., oprócz atrybutów cenotwórczych: położenie, powierzchnia budynku, powierzchnia działki, stan budynku, na uzyskane ceny transakcyjne wpływ miały również atrybuty: infrastruktura i zagospodarowanie. Podkreślił także, że dla potencjalnych nabywców nie ma znaczenia liczba planowanych lotów, lecz sam fakt, że loty te rzeczywiście mają miejsce, jak również że nastąpiło przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu skutkujących utworzeniem (...). Nadto wskazał, że wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego forma architektoniczna budynku została uwzględniona w procesie wyceny (tabela 15), a powierzchnia szacowanej działki nie odbiega rażąco od powierzchni działek przyjętych do porównań. W ocenie biegłego, nie jest możliwe ustalenie wartości rynkowej każdej z działek z uwagi na to, że działka nr (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej. (k. 319-321 akt).

Pismem z dnia 17 grudnia 2014 r. pozwany załączył kalkulacje matematyczne i statystyczne przedstawione przez dr K. S. pt. Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł. i przedstawił różne warianty wyliczeń. Pozwany wniósł o zobowiązanie biegłego do ustosunkowania się na jakiej podstawie uzyskał wzory jakimi posługuje się w opinii.

Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił biegłemu, że ten oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Pozwany wskazał, że wyliczone przez Centrum (...) Sp. z o.o. spadki wartości są mniejsze niż wyliczone przez biegłego. Podniósł także, że biegły zawyżył o 10 dB poziom hałasu na nieruchomości powodów. (k. 323-324 akt).

Pismem z dnia 4 marca 2015 r. pozwany wskazał, że liczba transakcji która posłużyła biegłemu do dokonania wyceny była zbyt mała. Pozwany podniósł także, że baza danych transakcyjnych wskazanych w tabeli nr 10 nie zawiera pełnej listy transakcji, jakie miały miejsce w analizowanym okresie w (...). Pozwany kwestionując opinię biegłego przedłożył opinię dr A.-B. F. (k. 360 -363v).

Biegły sądowy K. R. na rozprawie z dnia 2 kwietnia 2015 r. podczas składania wyjaśnień oświadczył, że po zapoznaniu się z zarzutami stron podtrzymuje opinię z dnia 21 lipca 2014 r., jednakże z uwagi na upływ czasu oraz dalsze wizje przeprowadzane na terenie P., obniżył wartość ubytku nieruchomości powodów do kwoty 69.000 zł. Biegły wyjaśnił, że przy wycenie zastosował metodę regresji wielorakiej. Wskazał także, że w opiniach dr S. przedłożonych przez pozwanego, nie została zakwestionowana możliwość zastosowania tej metody. Biegły wziął pod uwagę 66 transakcji rynkowych dotyczących nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem Ł. z obrębów Ł., G., Ł., J. i P.. K. R. odniósł się także do opinii sporządzonej przez Centrum (...) Sp. z o.o. wskazując, że opinia ta obejmuje ponad tysiąc transakcji z P. i powiatów sąsiednich, w tym nieruchomości z obrębów nie sąsiadujących z lotniskiem Ł. oraz że brak informacji, czy mają one charakter rynkowy. Jako transakcje rynkowe biegły wskazał transakcje dotyczące nieruchomości położonych przy ul. (...) wskazując, że jeden metr kwadratowy powierzchni tych nieruchomości oscylował od 4.156 zł – 4.800 zł. Wyjaśnił również, że nie ma minimalnej ilości transakcji służących do porównań oraz że ubytki procentowe wartości nieruchomości są stałe. Odnosząc się do opinii dr A. F. biegły wyjaśnił, że wyliczenia służące do oszacowania ubytków średniej danej nieruchomości nie mogą służyć do obliczeń jednostkowych. Biegły wyjaśnił, że wziął pod uwagę wszystkie transakcje rynkowe w danym okresie czasu, których było wówczas 66. Biegły nie zaktualizował bazy



nieruchomości, bowiem ubytek wartości utrzymuje się na tym samym poziomie. Wyjaśnił także, że nie sprawdzał błędów statystycznych poszczególnych atrybutów wyróżnionych w tabeli 11 oraz że wartość wszystkich nieruchomości które służyły do obliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości została przeliczona trendem -0,3%. K. R. zaznaczył, że inne nieruchomości wziął pod uwagę przy sprawdzaniu, czy nastąpił ubytek wartości a inne, które służyły do wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości.

Podczas rozprawy z dnia 2 kwietnia 2015 r. powodowie cofnęli zastrzeżenia do opinii, wskazując, że jej nie kwestionują.

Po złożonych przez biegłego wyjaśnieniach, strony nie miały więcej pytań do biegłego.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2015 r. biegły odnosząc się do opinii dr B. –F. wskazał, że w jej opinii została zastosowana metoda, która nie może być stosowana przy określaniu wartości rynkowej nieruchomości. Wyjaśnił także, że w swojej opinii zastosował współczynnik ubytku wartości na skutek utworzenia (...) lotniska, który odniesiono do teoretycznej ceny średniej nieruchomości, obliczonej na podstawie równania regresji.

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.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z 3 grudnia 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Sąd postanowieniem z dnia 3 grudnia 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. z dnia 21 lipca 2014 roku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii wraz z opiniami uzupełniającymi.

Zauważyć w tym miejscu należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. opinia nie jest równoznaczna z operatem szacunkowym. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze(...), ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. ( por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie(...)). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszeń (...).

Postanowieniem z dnia 17 marca 2014 r. Sąd oddalił także wnioski powodów o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, wnioski pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka T. J. i wnioski pozwanej o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej G. B..

Sąd mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie emisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku 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 wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 70.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty. 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 nich 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 odpisy zwykłe ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanej wyżej nieruchomości załączone do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej

własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powodowie wnieśli pozew w dniu 28 sierpnia 2013 r. dochowując zatem 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.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecnictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACa 1156/10). Zatem podstawą dochodzenia roszczeń powodów nie może być art. 435 kc, wskazany przez nich jako ewentualna podstawa prawa roszczenia.

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 wskutek 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 wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą 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 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 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 są 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 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 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 łącznej wysokości 69.000 zł, co determinuje zasądzenie na ich 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.

Zauważyć w tym miejscu należy, że zgodnie z treścią 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. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

Mając powyższe okoliczności na uwadze oraz udziały poszczególnych powodów w przedmiotowej nieruchomości zasądzono od pozwanego na rzecz powoda P. R. (1) kwotę 27.600 zł, na rzecz powódki M. R. kwotę 20.700 zł, na rzecz powódki D. B. kwotę 5.175 zł, na rzecz powódki A. R. kwotę 5.175 zł, na rzecz powoda P. R. (2) kwotę 5.175 zł i na rzecz powoda T. R. kwotę 5.175 zł. (dział spadku, na podstawie którego doszło do zmiany wielkości udziałów powodów w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) podpada pod pojęcie zbycia w rozumieniu art. 192 pkt 3 kpc, a więc możliwe stało się uwzględnienie tej zmiany, przy akceptacji pozwanego, przy ustalaniu przysługujących powodom kwot z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości).

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od poszczególnych zasądzonych na rzecz powodów kwot od dnia 28 sierpnia 2014 r. 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 20 sierpnia 2014r. (k. 292 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 poszczególnych zasądzonych na rzecz powodów kwot od dnia 28 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Z wskazanych wyżej względów Sąd oddalił żądanie powodów w pozostałym zakresie, a zatem co do kwoty 1.000 zł oraz odsetek ustawowych za okres od 28 sierpnia 2013 r. do dnia 27 sierpnia 2014 r. ( punkt II sentencji wyroku).

Natomiast w oparciu o art. 192 pkt 3 kpc Sąd zwolnił W. R. od udziału w sprawie, z uwagi na to, że na skutek umowy o częściowy dział spadku W. R. nie jest już współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości.

/-/ 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.

P., dnia 18 stycznia 2016 r. /-/ SSO Małgorzata Małecka