

Sygnatura akt XII C 1204/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 15 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa Z. W.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 26.600 zł (dwadzieścia sześć tysięcy sześćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 15 lutego 2017 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 28 lutego 2014 r. powódka **Z. W.**, działająca przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a w tym:

- kwoty 11.400 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki;

- kwoty 64.600 zł tytułem odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, będącego wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość, której powódka jest współużytkownikiem wieczystym w 7/8, położona w P. przy ul. (...) została objęta obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Jak podniosła, na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z 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. Nieruchomość będąca w użytkowaniu wieczystym przez powódkę znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania. Pismem z dnia 24.02.2014 r. powódka zgłosiła pozwanemu swoje roszczenia oraz wezwała do ugodowego pozasądowego załatwienia sporu. Do podjęcia rozmów między stronami nie doszło, albowiem pozwany w żaden sposób nie zareagował na pismo powódki.

Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. oraz roszczenia w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego wskazała art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś. ).

Powódka wykazała, że wartość prawa użytkowania wieczystego nieruchomości uległa zmniejszeniu, z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z niej, a wynikającego z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej (...)). Powódka nie może korzystać z nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 18 lipca 2014 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że żadne ze zgłoszonych przez stronę powodową roszczeń nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreślił, że przytoczone przez stronę powodową orzeczenia Sądu Najwyższego poruszające kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.-K. oraz dla (...)

im. F. C. w W., mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie, albowiem zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych. W stosunku do (...) utworzonego dla PL - P. Ł. wymagania techniczne, jakie powinny spełniać budynki mieszkalne określono jedynie do strefy wewnętrznej, przy czym w ogóle nie określono tych wymagań w stosunku do strefy zewnętrznej. Ponadto, zarówno w strefie wewnętrznej, jak również zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliższej lotniska. Pozwany stwierdził, że powódka powinna wykazać, że wskutek wprowadzenia (...) doszło do spadku wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Strona pozwana podniosła również, iż objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Podkreśliła, że przedmiotowa dodatkowa ochrona wynika z faktu, iż wprowadzenie (...) skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z „kontrolą akustyczną”, polegających na stosowaniu narzędzi przewidzianych

w przepisach u.p.o.ś. Przedmiotowe narzędzia skupiają się wokół obowiązku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu. Według pozwanego, wprowadzenie (...) zwiększa poczucie bezpieczeństwa ze względu na fakt, iż jego działalność jest poddana większym rygorom niż przed wejściem w życie obszaru. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom strony powodowej, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił, że uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości objętej sporem żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń

co do sposobu korzystania z niego. Według pozwanego, powódka może, jak przed wprowadzeniem (...), w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że (...) rozwija się konsekwentnie od roku 1958, a działania zmierzające do rozbudowy infrastruktury lotniska rozpoczęto w połowie lat 90 poprzedniego wieku. Rozbudowa była kontynuowana przez kolejne lata, aż do obecnych inwestycji, stanowiących podstawę utworzenia (...). Strona pozwana przytoczyła również fakt, iż planowane w niedalekim terminie oddanie do użytku lotniska B.-B. dodatkowo wpłynie na zmniejszenie operacji lotniczych w porcie lotniczym pozwanego. Mając powyższe na uwadze, pozwany uznał, że twierdzenia strony powodowej należy uznać za bezpodstawne.

Pozwany zakwestionował wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność zakresu spadku wartości jej nieruchomości, albowiem jest on w niniejszym postępowaniu, wobec okoliczności podniesionych powyżej przez pozwanego, zbędny.

Pismem z dnia 9 września 2014 r. powódka podtrzymała w całości dotychczasowe wnioski i twierdzenia, wnosząc jednocześnie o oddalenie zgłoszonych przez pozwanego wniosków dowodowych polegających na przesłuchaniu w charakterze świadka B. G. oraz M. D. (1) jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dnia 23 marca 2015 r. Sąd postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego - na okoliczność ustalenia, o ile obniżyła się wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), a stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powódki (udział 7/8), po dniu 28 lutego 2012r., tj. po dniu wejścia w życie uchwały sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w przedmiocie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł. w P. i jaki wpływ na to miały: ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z w/w uchwały.

W dniu 16 listopada 2015 r. biegły sądowy A. S. sporządził opinię w przedmiotowej sprawie. Do jego opinii zostały zgłoszone zarzuty. W dniu 15 lutego 2016 r. Sąd otrzymał pismo informujące o hospitalizacji biegłego sądowego A. S. i o jego zawieszeniu w czynnościach biegłego na czas nieokreślony. W związku z powyższym, z uwagi na ostateczną nieprzydatność opinii sporządzonej przez biegłego A. S. ze względu na obiektywną niemożność przeprowadzenia dowodu z wysłuchania biegłego i umożliwienia mu ustosunkowania się do zgłoszonych przez strony zarzutów, Sąd w dniu 3 sierpnia 2016 r. zlecił wydanie kolejnej opinii przez innego biegłego sądowego w przedmiotowej sprawie. W dniu 17 stycznia 2017 r. ww. opinię sporządził biegły sądowy K. R..

Strony w trakcie procesu składały liczne pisma, w których jednak nie zmieniały swoich stanowisk, lecz które zawierały polemikę z argumentami przedstawianymi przez stronę przeciwną.

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

Powódka jest użytkownikiem wieczystym (udział w 7/8) nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 412 m2, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Nieruchomość jest położona wśród zabudowy jednorodzinnej w zachodniej części miasta P.. Posiada ona dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej. Działka ma kształt prostokąta i jest ogrodzona. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – ul. (...). Dojście do budynku i wjazd na działkę jest utwardzone płytą betonową. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny – segmentem bliźniaka. Ogród zagospodarowany jest zielenią i drzewami.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...). Przedmiotową nieruchomość oznaczono na w/w planie symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny w zabudowie szeregowej, położona jest w strefie „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł..

***Okoliczności niesporne***, jak również dowody: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k.23-43 akt), opinia biegłego sądowego K. R. (k.444-481 akt).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., 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.

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) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  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, znalazła się w tzw. **strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania**.

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 156-159 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 165-168 akt), opinia biegłego K. R. (k. 444-481 akt).

Pismem z dnia 24 lutego 2014r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w wysokości 76.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez nią w związku z położeniem nieruchomości powódki w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., które zostało mu skutecznie doręczone 28 lutego 2014r.

**dowód:** pismo z dnia 24 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 48-50 akt ), wraz z dowodem doręczenia w dniu 28 lutego 2014r. (k. 316 akt)

Wartość udziału (7/8) prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności części składowych tego gruntu powódki uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem

dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obciążone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Według opinii biegłego K. R. z dnia 17 stycznia 2017 r. utrata wartości rynkowej udziału powódki w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oraz prawo własności budynku w związku z jej położeniem na (...) ograniczonego (...) wyniosła - według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i cen na dzień sporządzenia opinii wyniosła **26.600 zł**

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 444-481 akt)

Do dnia wyrokowania pozwany nie uiszczył żądanej przez powódkę 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wraz z własnością położonego na niej budynku na skutek wprowadzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. na kwotę 26.600 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 17 stycznia 2017 r. sporządzonej przez **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R.** Biegły złożył również ustne wyjaśnienia co do treści sporządzonej przez niego opinii na rozprawie w dniu 15 maja 2017 r., ustosunkowując się szeroko do zgłoszonych przez strony zarzutów.

Pismem z dnia 21 lutego 2017 r. r. strona pozwana wniosła uwagi do opinii biegłego, opierając się na opinii z 16 grudnia 2015r. sporządzonej przez I. F. i J. K. dotyczącej oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) w opinii uzupełniającej biegłego sądowego K. R., kwestionując ją oraz wnosząc o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Strona pozwana stwierdziła bowiem, iż opinia biegłego oparta została w głównej mierze na modelu regresji wielorakiej, który mimo iż jest stosowany w wycenie nieruchomości, ma wiele wad. Pozwany uznał, że biegły w swojej opinii niepoprawnie zastosował metodę analizy regresji wielorakiej do określania wartości rynkowej nieruchomości, albowiem przeprowadzone analizy nie bazują na zbiorach nieruchomości podobnych i nie uwzględniają stanu rynku na datę wyceny. Strona pozwana zarzuciła biegłemu, że w ocenianych przez niego modelach liniowych (obrazujących relacje pomiędzy wartościami nieruchomości a cechami rynkowymi (atrybutami) opisującymi te nieruchomości ) zabrakło rzetelnej analizy współzależności zmiennych i konsekwencji umieszczenia w modelu zmiennych współliniowych. Podkreśliła, że szereg zmiennych objaśniających jest niemierzalnych lub mierzalnych na różnych skalach np. porządkowej, nominalnej, ilorazowej. Zdaniem strony pozwanej, zbyt dużo zmiennych mierzonych na różnych skalach w modelu wielorakiej regresji liniowej prowadzi do nielogicznych wniosków szacowania nieruchomości, np. ujemnych wartości. Pozwany zarzucił, że modele regresji wielorakiej z tak przyjętym zestawem zmiennych nie uwzględniają istotnego dla uczestników rynku elementu jakim jest wpływ człowieka na kształtowanie się cen rynkowych (tzn. moda na daną lokalizację). Niezależnie od pozostałych uwag dotyczących opinii biegłego strona pozwana zarzuciła jej, iż zastosowana przez biegłego metodologia wyceny spadku wartości nieruchomości nie spełnia wymaganych cech operatu szacunkowego.

Biegły sądowy K. R. będąc wysłuchiwany na rozprawie w dniu 15 maja 2017r. po zapoznaniu się z treścią zarzutów stron oświadczył, że podtrzymuje opinię złożoną w sprawie w całości, oświadczając jednocześnie, iż jest ona nadal aktualna

co do wyliczonej utraty wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego wraz z wartością posadowionego na tym terenie budynku. Ustosunkowując się natomiast do zarzutów zgłoszonych przez powódkę w piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2017r. biegły wskazał, że pismo to według niego nie zawierało merytorycznych zarzutów i jego zastrzeżenia sprowadzały się jedynie do zarzucania biegłemu za niskiego wyliczenia kwoty odszkodowania. Biegły wskazał, że nieruchomość, której powódka jest współużytkownikiem wieczystym, jest w bardzo słabym stanie, a ponieważ stan budynku w 40% wpływa na wycenę nieruchomości, to z 18 przedstawionych transakcji nieruchomości, przedmiotową nieruchomość można porównać tylko z tą w najgorszym stanie. Biegły wskazał, że stan techniczny budynku jest bardzo zły, pomimo, że tego stanu nie widać na zdjęciach załączonych do sprawy. Jak dalej wskazał budynek jest brudny, nieremontowany od lat, stan techniczny pomieszczeń budynku (w tym kuchni i łazienki) jest bardzo zły. Następnie, na pytanie pełnomocnika odnośnie rozbieżności pomiędzy swoją opinią a opinią biegłego S. biegły wskazał, że tej opinii nie zna, a ponadto nie mógłby jej skonfrontować ze swoją, ponieważ do takiej opinii musi zostać powołana specjalna komisja. Zgodnie z kodeksem etyki zawodowej rzeczoznawcy majątkowego, nie może on oceniać opinii innego rzeczoznawcy. Biegły wskazał, że może istnieć różnica pomiędzy opiniami w zakresie określenia powierzchni użytkowej nieruchomości, co w znacznym stopniu wpływa na końcową kwotę wskazaną w opinii (w opinii biegłego S. powierzchnia ta jest o 15 metrów kwadratowych większa od powierzchni wskazanej w opinii biegłego R.). Ponadto biegły S. doliczył 5% wartości do każdego metra kwadratowego, ze względu na piwnicę budynku będącą wykorzystywaną do celów mieszkaniowych. Biegły K. R. nie zastosował natomiast tego dodatkowego współczynnika, ze względu na zmianę zastosowań piwnic we współczesnych domach, a przez to bezzasadność takie zwiększania wyliczenia wartości nieruchomości.

Na pytanie pełnomocnika powódki, jaki wpływ na wartość nieruchomości będzie miał fakt, że dojście do nieruchomości nie jest drogą utwardzoną, a drogą wyłożoną płytkami ceramicznymi, biegły wskazał, że nie będzie to miało żadnego znaczenia. Na pytanie pełnomocnika powódki, czy fakt osadzenia na nitach stalowych schodów ma wpływ na wartość nieruchomości, biegły wskazał, że taki stan faktyczny przyjął w swojej opinii.

Ustosunkowując się do pisma pozwanej z 21 lutego 2017 r. biegły wskazał, że zarzuty te są w całości oparte na wyliczeniu sporządzonym przez J. K., z którym biegły w całości się nie zgadza. Odnośnie zarzutu, że nie ma znaczenia dla ceny nieruchomości czy leży ona w strefie ograniczonego użytkowania, czy też nie, biegły wskazał, że porównując dwie podobne nieruchomości, z których jedna leży w strefie ograniczonego użytkowania, a druga nie, to położenie będzie miało wpływ na ich różne wartości. Odnośnie zarzutu, że biegły subiektywnie eliminuje obserwacje odstające i wpływowe, biegły wskazał, że takie odrzucanie dokonywane jest przez program, za pomocą którego sporządzana jest opinia, co też oznacza, że regresja wieloraka została przez biegłego poprawnie wyliczona. Odnośnie zarzutu, że opracowanie biegłego nie jest oparte na nieruchomościach podobnych, biegły wskazał, że w tym kontekście opierał się on o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Biegły wskazał również, że wykazał w swojej opinii, że data zawarcia transakcji nie ma wpływu na wycenę nieruchomości. Podkreślił również, że skale stosowane przez niego w swojej opinii, są skalami tradycyjnie przyjmowanymi w takich przypadkach. Odnośnie zarzutu, dotyczącego „mody na lokalizację” biegły wskazał, że jest to wiedza powszechnie znana, do której nie jest nawet konieczne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Odnośnie wyliczeń strony pozwanej, że nieruchomości w strefie wewnętrznej mają wyższą wartość wskazał, że to rzeczoznawca majątkowy musi wskazać w indywidualnym przypadku jakie cechy wpływają na wartość konkretnej nieruchomości, a cena średnia nie może być podstawą do oceny wartości nieruchomości.

Na pytanie pełnomocnika pozwanego, dlaczego za nieruchomości podobne biegły przyjął nieruchomości o tak dużej rozpiętości ich powierzchni, biegły wskazał, że w żadnym akcie prawnym nie jest wskazane od wielkości jakich powierzchni nieruchomości można uznać za dom. Przyjęte jest natomiast w literaturze, że nieruchomość powyżej 250 metrów kwadratowych przyjmuje się za rezydencje. Dlatego też biegły nigdzie nie przyjął do porównania nieruchomości większej niż 250 metrów kwadratowych. Odnosząc się do zarzutu pełnomocnika pozwanego, iż biegły użył w swoim wyliczeniu zbyt małej ilości nieruchomości, biegły wskazał, że taka ilość jest wystarczająca, co wynika z literatury przedmiotu, jak również ze sztuki szacowania. Potrzebne jest przeprowadzenie wyliczenia z liczby nieruchomości przekraczających o jedną liczbę cech, które bierze się pod uwagę. Na pytanie strony pozwanej, dlaczego biegły nie przedstawił spisu 17 odrzuconych przez niego transakcji, biegły wskazał, że spoczywa na nim obowiązek

wynikający z rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny i sporządzania operatu szacunkowego wskazania wyłącznie nieruchomości, na których oparł on swój operat. Biegły wskazał, że jego opracowanie, choć nie jest operatem szacunkowym, spełnia wszystkie wymagania wymagane do sporządzenia operatu szacunkowego.

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. Analiza trendów w obrocie nieruchomościami przed dniem ustanowienia tego obszaru i po jego ustanowieniu i to zarówno na terenach objętych następnie uchwałą Sejmiku, jak i nim nie objętych, 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. Tym samym Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego K. R. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd na rozprawie w dniu 15 maja 2017 r.:

1. oddalił wniosek pozwanego o zobowiązanie biegłego do złożenia spisu 17 transakcji wpływowych i odstających, które zostały odrzucone przy dobieraniu transakcji stanowiących załącznik numer 1 do opinii,
2. oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków B. G. i M. D. (2),
3. oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii z 17 stycznia 2017 r. do (...) Stowarzyszenia (...) w celu jej oceny,
4. oddalił wnioski stron o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego,
5. przeprowadził dowód z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy na okoliczność zasadności zgłoszonego przez stronę powodową roszczenia w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o zobowiązanie biegłego do złożenia spisu 17 transakcji wpływowych i odstających, które zostały odrzucone przy dobieraniu transakcji stanowiących załącznik numer 1 do opinii oraz wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków B. G. i M. D. (2). Mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, Sąd oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie immisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii z 17 stycznia 2017 r. do (...) Stowarzyszenia (...) w celu jej oceny. 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 I ACa 390/15, 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 V ACa 10/13). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do weryfikacji.

Sąd oddalił również wnioski stron o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w zakresie ubytku wartości nieruchomości. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd ma wprawdzie obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jednakże sytuacja taka zachodzi jedynie wtedy, gdy jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09, postanowienie SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 20/13). W ocenie Sądu, opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R. nie można postawić takich zarzutów. Na podkreślenie również zasługuje (odnosząc się do uzasadnienia przez stronę powodową wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z uwagi na różnicę w ustaleniu przez biegłych wartości odszkodowania), że biegli sądowi sporządzający opinię w przedmiocie zmniejszenia się wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) nie mają obowiązku stosowania jednej metody ustalającej wartość spadku ceny, czego konsekwencją jest, że wyniki dokonywanych przez nich analiz rynku nie są identyczne, a opinie różnią się we wnioskach końcowych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

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.

W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, i art. 135 u.p.o.ś wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 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 nieruchomość objęta sporem znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powódka domagała się odszkodowania za spadek wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 64.600 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 11.400 zł. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powódki kwoty 26.600 zł tytułem spadku wartości prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w P. przy ul. (...) wraz z własnością posadowionego na tym terenie budynku. Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych

w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego 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 powódki

w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powódkę 2-letniego terminu do zgłoszenia roszczenia, określonego w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Powódka wezwała bowiem pozwanego do zapłaty już pismem z dnia 24 lutego 2014r., które zostało skutecznie doręczone 28 lutego 2014r.

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 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 powódki 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.

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 XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym położona przy ul. (...) w P. znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 17 stycznia 2017r. 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 położona przy ul. (...) w P. – 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 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 prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości powódka nie mogła 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku 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 w/w prawa

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 powódki. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń

w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero

w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości ( tak samo jak prawo użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności budynku) 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 (użytkownika wieczystego), czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu z nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości należącego do niego prawa do użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z prawem własności budynku w wysokości 26.600 zł, co determinuje

zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powódki w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 26.600 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącego do niej udziału (7/8) w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu wraz z prawem własności posadowionego na niej budynku wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 lutego 2017r. Data ta wynika z faktu, że opinia biegłego sądowego K. R. została doręczona stronie pozwanej dnia 7 lutego 2017 r., a Sąd przyjął termin 7 dni na spełnienie świadczenia. Ponieważ strona pozwana świadczenia nie spełniła, od następnego dnia należne są odsetki ustawowe za opóźnienie. Sąd nie uwzględnił żądania powódki o uwzględnienie odsetek od dnia 28 lutego 2014 r., ponieważ wartość odszkodowania została ustalona na dzień sporządzenia opinii. (punkt I sentencji wyroku).

Sąd oddalił żądanie powódki co do zasądzenia kwoty przekraczającej kwotę 26.600 zł, tj. co do kwoty 38.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami, albowiem w tym zakresie żądanie strony powodowej przekraczało odszkodowanie ustalone w sprawie z tytułu spadku wartości prawa użytkowania gruntu wraz z własnością budynku na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. (punkt II sentencji wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka