

Sygnatura akt XII C 1206/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 26 października 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 26 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa R. S., J. S.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 106.100 złotych (sto sześć tysięcy sto złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. kosztami procesu obciąża pozwanego i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 8.617 zł, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

b. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w P.) kwotę 305 zł, tytułem opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa.

/-/ M. M.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 28 lutego 2014 r. powodowie R. S.

i J. S., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. 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 również, że 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. 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.

Jednocześnie wskazali, że domagają się zasądzenia odsetek od dnia 27 lutego 2014 r., bowiem wyznaczyli pozwanemu termin do zapłaty odszkodowania na dzień 26 lutego 2014 r. (k. 1-11 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 marca 2014 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 zarzucił, że pozew nie precyzuje jasno czy roszczenie dotyczy nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) czy też przy ul. (...). Nadto pozwany podał, że z jego ustaleń wynika, że każda z tych nieruchomości znajduje się w strefie zewnętrznej (...). Stwierdził także, że w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nie wprowadzono żadnych ograniczeń odnośnie zabudowy mieszkaniowej czy też zmian względem stanu sprzed wprowadzenia (...). Uchwała o wprowadzeniu (...) nie obejmuje swym zakresem normowania poziomu hałasu w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie zewnętrznej oraz że poziom hałasu obowiązujący dla zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w strefie zewnętrznej nie uległ zwiększeniu po wejściu w życie uchwały. Tym samym, w ocenie pozwanego, nie można mówić o powstaniu immisji, a co za tym idzie szkody. Zdaniem pozwanego, brak jest także podstaw do przeprowadzenia jakichkolwiek prac modernizacyjnych, albowiem warunki akustyczne nie uległy żadnej zmianie. Podkreślił, że orzeczenia zapadłe w sprawach związanych z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. 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 zaprzeczył także, aby podstawą roszczeń powodów mógł być art. 435 kc, powołując się na orzeczenia Sądu Najwyższego.

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 nieruchomość 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. Nadto pozwany wskazał, że z uwagi na nieudowodnienie istnienia szkody oraz jej wysokości w dniu 27 lutego 2014 r., odsetki od tego okresu należy uznać za nienależne. (k. 109-128 akt).

Pismem procesowym z dnia 16 maja 2014 r. powodowie sprecyzowali, że roszczenie dotyczy nieruchomości zlokalizowanej w P. przy ul. (...), położonej w strefie zewnętrznej (...). Powodowie podnieśli, że (...) utworzono z uwagi na brak możliwości dotrzymania standardów środowiska w zakresie emisji hałasu, co skutkuje wystąpieniem ograniczeń w korzystaniu ze wszystkich nieruchomości położonych w tej strefie. Powodowie zaś zmuszeni są znosić immisje wywoływane działalnością pozwanego. Jako podstawę swojego żądania powodowie podali art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, jak również art. 435 kc. Podtrzymali także żądanie zasądzenia odsetek zgłoszone w pozwie. (k. 174-179 akt).

Pismem procesowym z dnia 23 czerwca 2014 r., z dnia 18 maja 2015 r. i z dnia

1 października 2015 r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko oraz dotychczasową argumentację w sprawie. (k. 202-210 akt, k. 223-230 akt i k. 396-399 akt).

Pismami procesowymi z dnia 17 lipca 2015 r. powodowie podtrzymali swoje stanowisko w sprawie (k. 284-287 akt).

Pismem powoda z dnia 26 października 2015 r. powodowie rozszerzyli powództwo i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 106.100 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wraz z odsetkami od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu od pozwanego na rzecz powoda według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 404-405 akt).

Na rozprawie z dnia 26 października 2015 r. powodowie oświadczyli, że w niniejszym procesie dochodzą jedynie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz że nie dochodzą koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku. Pozwany podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. (k. 407 akt).

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

Powodowie są właścicielami na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz mapy 3, numer działki (...) o powierzchni 0,2935 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym, budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkami gospodarczymi i garażem.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 317,47 m<sup>2</sup>. Układ funkcjonalny stanowi piwnica ( kotłownia, pomieszczenia gospodarcze), parter ( salon, dwa pokoje, kuchnia, spiżarnia, łazienka, klatka schodowa, komunikacja, wiatrołap), piętro ( dwa pokoje, łazienka, komunikacja) i poddasze (pokój, łazienka).

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono Miejscowy plan zagospodarowania rejonów ulicy (...)

i drogi krajowej nr (...). Stosownie do zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część działki o powierzchni 722 m<sup>2</sup> przylegająca do ulicy (...), na której położony jest budynek mieszkalny oznaczono w planie symbolem 29MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałą część działki nr (...) o powierzchni 2213m<sup>2</sup>, na której położony jest budynek garażowy i gospodarczy, oznaczono w planie symbolem 30 UR – tereny przeznaczone pod usługi rzemieślnicze (warsztatowe) bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

Działka na której posadowiono budynek ma kształt wydłużonego prostokąta, front został ogrodzony przesłami metalowymi zawieszonymi pomiędzy słupkami murowanymi. Za budynkiem gospodarczym znajduje się basen kąpielowy. Dojście do budynku, wjazd utwardzone kostką betonową.

**dowód:** wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 90-97 akt), opinia biegłego K. R. (k. 245-281 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 obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

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

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A i B.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. (§ 9 ust.1 uchwały).

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

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 12-35 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 36-67 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 68-80 i 140-142 i 238 akt), uzasadnienie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (k. 81-83 akt), wyciąg z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 129, 131-133, 150, 153, 234-237 akt), wyciąg z decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 129, 151-152 akt), procedura (...) (k. 135-136 akt), 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. 137-139 akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 143 akt), pismo (...) Dyrekcji Ochrony (...) w P. z dnia 29 sierpnia 2014 r. (k. 231-232 akt), pismo Przewodniczącego Sejmiku Województwa (...) z dnia 17 listopada 2014 r. (k. 233 akt),

Pismem z dnia 19 lutego 2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 1.700.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez powodów w związku z położeniem nieruchomości (P., ul. (...)), w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym 1.200.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powodów oraz 500.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

**dowód:** pismo z dnia 19 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 87-88 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 wartości rynkowej nieruchomości powodów w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wynosi 106.100 zł.

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 245-281 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (adnotacja 00:02:29 e-protokołu z dnia 29 października 2015 r. k. 406 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 XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 106.100 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 8 lipca 2015 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (k. 245-281 akt).

Pismem z dnia 3 sierpnia 2015 r. powodowie oświadczyli, że co do zasady nie kwestionują opinii biegłego. Wnieśli jednak o ustosunkowanie się przez biegłego do przedstawionych przez powodów wątpliwości. Powodowie wnieśli bowiem o ponowne przeanalizowanie przez biegłego K. R. parametrów nieruchomości, z uwzględnieniem wszystkich budynków posadowionych na niej jako cech podnoszących dodatkowo walory nieruchomości. Wskazali także, że na nieruchomości powodów znajdują się dwa, nie zaś jeden budynek mieszkalny. Powodowie wnieśli także, aby biegły wskazał, które z nieruchomości porównawczych posiadały 2 budynki mieszkalne na jednej działce. W ocenie strony powodowej, biegły powinien jako nieruchomości porównawcze wskazać nieruchomości położone w S. lub C., jako położone w porównywalnej odległości od P. oraz mające podobne skomunikowanie z P.. Powodowie wnieśli także, aby biegły wyjaśnił, czy zastosowany przez biegłego 7% współczynnik utraty wartości nieruchomości uwzględnia negatywny wpływ działalności pozwanego, przy docelowej jego działalności (k. 290-291 akt).

Pismem z dnia 12 sierpnia 2015 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.

Wątpliwości pozwanego budziła również przyczyna nie dokonania przez biegłego 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%, brak zaktualizowania bazy danych, na podstawie której biegły ustalił wpływ utworzenia (...) Ł. na wartość nieruchomości mieszkaniowych o ceny transakcyjne zawarte w ostatnim kwartale 2013 r. oraz w I, II i III kwartale 2014 r. (analiza nie obejmuje stanu rynku z jednego roku). Pozwany uznał również, iż biegły winien się wypowiedzieć na temat tego, czy od września 2013 r. na lokalnym rynku zanotowano jakiegokolwiek zmiany, jeśli chodzi o spadek cen transakcyjnych w wyniku utworzenia (...) Ł.. Pozwany podniósł bowiem, że po wprowadzeniu (...) nastąpił gwałtowny spadek cen, a następnie wystąpiły tendencje do łagodzenia przedmiotowego spadku. Nadto

z Powszechnych Z. Wyceny wynika, że do porównań należy wykorzystywać nieruchomości podobne, które były przedmiotem sprzedaży w okresie najbliższym, poprzedzającym datę wyceny, ale nie dłuższym niż dwa lata od daty, na którą określa się wartość nieruchomości. Z kolei wykorzystanie cen z innych okresów wymaga szczegółowego uzasadnienia. Tym samym, zdaniem pozwanego, biegły winien wskazać i uzasadnić dlaczego odstąpił od zasad określonych w niniejszej nodzie tj. dlaczego zmianę poziomu cen w czasie na rynku należącym do rynków rozwiniętych (rocznie w P. w powiecie (...) zawieranych jest około 500 transakcji) określił na podstawie cen transakcyjnych obejmujących okres do 16 września 2013 r.

W dalszej kolejności, pozwany zarzucił biegłemu, że nie zachował konsekwencji w katalogu cen rynkowych w pkt 8.5 i 9.2 oraz 9.4 opinii oraz wniósł o wskazanie jak ustalił on obszar rynku równoległego. Pozwany uznał, że wymaga wyjaśnienia przez biegłego, dlaczego w procesie wyceny (pkt 9.4) wyróżniono cechy takie jak zagospodarowanie i infrastruktura, skoro cechy te pominięto w analizie w pkt 8.5 opinii oraz dlaczego tę samą cechę („powierzchnia budynku”) biegły traktuje w odmienny sposób w części analitycznej i w procesie wyceny.

Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Jednocześnie pozwany uznał, że biegły winien wyjaśnić, w jaki sposób ustalił spadki w strefie wewnętrznej dla P. oraz J. i Ł..

W dalszej kolejności pozwany wniósł o przedstawienie przez biegłego procesu oraz wyników cząstkowych z zakresie wyliczenia ceny teoretycznej, jak również wyjaśnienia, w jaki sposób biegły ustalił stałe dane liczbowe wskazane we wzorze na cenę teoretyczną.

Pozwany zakwestionował także metodologię obliczenia spadku wartości nieruchomości przyjętą przez biegłego K. R., jako dotkniętą licznymi błędami logicznymi, statystycznymi oraz matematycznymi. Pozwany załączył obszernie zarzuty sformułowane przez prof. I. F. oraz dr. inż. J. K.- w opinii dotyczącej zasad metodologicznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na (...) oraz w ocenie poprawności modelu statystycznego (regresji wielorakiej) przyjętego przez biegłego. W szczególności zarzuty te dotyczą wad przyjętego przez biegłego modelu regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości i konsekwencji z tego płynących.

Pozwany załączył do pisma 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 na stronie 25.

Nadto pozwany uznał, że wymaga wyjaśnienia dlaczego baza transakcji nieruchomości przyjęta przez biegłego nie obejmuje transakcji nieruchomości dokonanych przed wprowadzaniem (...), czy możliwym było ustalenie wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości bez analizy cen sprzed wprowadzenia (...), czy usunięcie z modelu szacowania spadku wartości nieruchomości cechy „położenie na (...)” pozostawia ten model na tym samym poziomie dopasowania. Pozwany zwrócił się także o wyjaśnienie błędu oszacowania parametru „położenie na (...)” na poziomie 71,62 % - czy jest to wartość dopuszczalna oraz dlaczego w opinii biegłego nie podano błędów szacowania parametrów nieruchomości.

Pozwany wniósł także, aby biegły uzupełnił bazę danych transakcyjnych wskazanych w tabeli nr 10, przynajmniej o kolejnych 20 transakcji pochodzących ze strefy wewnętrznej (...) z zakresu czasowego obejmującego okres po wrześniu 2013 r. oraz aby biegły dokonał weryfikacji swojej opinii, w szczególności w zakresie tabeli i wyliczeń zawartych w tabeli nr 10 poprzez policzenie średnich arytmetycznych poszczególnych atrybutów, a następnie uzyskane w ten sposób wartości podstawiał do modelu. W dalszej kolejności pozwany wniósł o uzupełnienie przez biegłego operatu szacunkowego o uwzględnienie ponoszonych przez powodów opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości, ich wpływu na wartość nieruchomości i zaktualizowanie ostatecznej ceny nieruchomości w oparciu o ten czynnik. (k. 294-304 akt).

Na rozprawie z dnia 26 października 2015 r. **biegły K. R.** podczas składania wyjaśnień oświadczył, że po zapoznaniu się z zarzutami stron, podtrzymuje opinię z dnia 8 lipca 2015 r. Jednocześnie odnosząc się do sformułowanych przez powodów zarzutów wyjaśnił, iż uwzględnił w opinii, że na nieruchomości powodów znajdują się dwa budynki wykorzystywane na cele mieszkalne oraz basen kąpielowy, co podnosi wartość nieruchomości o 3% ( współczynnik ekspercki). Biegły przyjął do porównań nieruchomości położone na obszarach, które sąsiadują z (...) oraz wskazał, że nie było transakcji z P., które mógłby uwzględnić do porównania. Zdaniem biegłego, nieruchomości położone w S. i B. nadają się w niniejszej sprawie do porównań.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego do opinii biegły wyjaśnił, że sporządził opinię zawierającą więcej elementów, w tym analizę spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...), aniżeli zawiera operat. Biegły wyjaśnił również w jaki sposób wyliczył spadek wartości nieruchomości oraz że tabela nr 10 zawiera nieruchomości podobne do nieruchomości powodów. Podobieństwo polega na tym, że chodzi o nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem jednorodzinny na działce przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną. Tabela nr 10 służy do badań statystycznych i nie służy do badań wartości analizowanej nieruchomości. Biegły wyjaśnił także, że 66 transakcji na których się oparł, były transakcjami rynkowymi z obrębów J., Ł., G. oraz P., do których udało mu się dotrzeć. Biegły ustosunkowując się do zarzutów prof. F., wyjaśnił, że przyjęła ona błędne założenia w swoim stanowisku. Wyjaśnił także, że do oceny pracy rzeczoznawców nie jest powołany inny rzeczoznawca. Stwierdził także, że przepisy nie regulują kwestii analizowania cen z rynku wtórnego i pierwotnego. Nadto aktualnie rynek wtórny nie różni się od rynku pierwotnego, albowiem obecnie mamy do czynienia z rynkiem kupującego, a nie sprzedającego (każda transakcja jest poprzedzona indywidualnymi negocjacjami pomiędzy sprzedającym a kupującym). Wskazał także, że inne cechy są opisane w kontekście badań statystycznych, a inne cechy zostały ustalone w kontekście dokonywania oceny wartości konkretnej nieruchomości. Biegły wyjaśnił, że analiza statystyczna jest oparta na wszystkich transakcjach. Biegły badał jaki wpływ na wynik badań statystycznych ma dany atrybut. W dalszej kolejności biegły wyjaśnił, że nie wskazał błędu statystycznego, co nie jest konieczne przy zastosowanej przez niego metodzie regresji wielorakiej. Nieruchomość wyceniana jest cofnięta w stosunku do drogi, zatem nie było potrzeby obniżenia jej wartości z powodu jej położenia przy ruchliwej drodze.

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

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Zauważyć należy, że pozwany nie zadał biegłemu części pytań sformułowanych w piśmie z dnia 12 sierpnia 2015 r.. Wobec powyższego Sąd uznał, że kwestie o które pozwany nie zapytał biegłego ostatecznie nie budziły wątpliwości pozwanego.

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 dnia 26 października 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego.

Sąd postanowieniem z dnia 26 października 2015 r. oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszeń (...).

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 Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszeń (...).

Postanowieniem z dnia 26 października 2015 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka – pracownika pozwanego T. J. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko przewidzianych w decyzji z dnia 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach i na okoliczność wprowadzenia innych działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko, a nie przewidzianych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka Z. G. (1) na okoliczność znaczenia ustanowienia (...) dla zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie zewnętrznej.

Oddalony został także wniosek o przesłuchanie członka zarządu pozwanego G. B. na okoliczność sposobu wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, na okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru i na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w okresie ostatnich 20 lat, związanych z rozbudową portu lotniczego. Sąd oddalił także wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powodów.

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 w szczególności nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie imisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy. Słuchanie Z. G. (2) również okazało się zbędne, albowiem fakt ustanowienia (...) i jego znaczenie wynika w sposób jednoznaczny z treści uchwały Sejmiku Województwa (...) z 30 stycznia 2012r.

### ***Sąd 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 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 należąca do nich nieruchomości znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej 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 106.100 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014 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 odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. 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 lutego 2014 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 orzecznictwie 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 XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 8 lipca 2015 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym

porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. – Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które jest związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądź, 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 XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 106.100 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.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 106.100 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od kwoty 106.100 zł dnia 6 sierpnia 2015 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 30 lipca 2015 r. (k. 282 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 kwoty 106.100 zł od dnia 6 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Z wskazanych wyżej względów Sąd oddalił żądanie powodów w zakresie zasądzenia odsetek od kwoty 106.100 zł za okres od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia 5 sierpnia 2015 r. (punkt II sentencji wyroku).

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, obciążając nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą niniejszą sprawę. Na koszty procesu złożyły się kwoty: 5.000 zł tytułem wpisu od pozwu, 3.600 zł za tytułu kosztów zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa. (punkt III a sentencji wyroku).

W punkcie III b Sąd w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 305 zł tytułem opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa.

/-/ SSO Małgorzata Małecka