

Sygn. akt XII C 2009/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant protokolant sądowy A. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r. w P.

sprawy z powództwa **1. M. R. PESEL (...)**,

**2. R. R. PESEL (...)**

**3. B. R. PESEL (...)**

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powoda M. R. kwotę 55 248 zł ( pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania związanego ze spadkiem wartości nieruchomości,

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów R. R. i B. R. solidarnie kwotę 55 248 zł ( pięćdziesiąt pięć tysięcy dwieście czterdzieści osiem złotych ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania związanego ze spadkiem wartości nieruchomości.

SSO Maria Prusinowska

## UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 27 sierpnia 2014 r. powód M. R., wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 38 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z w tym kwoty 25 000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, będącego wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i sąsiedztwa lotniska P. – Ł. w P. oraz kwoty 13 000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powoda. W tym samym pozwie małżonkowie R. i B. R. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 38 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z w tym kwoty 25 000 zł z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, będącego wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i sąsiedztwa lotniska P. – Ł. w P. oraz kwoty 13 000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów. Wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości, których są właścicielami, a które są położone w P. przy ul. (...) zostały objęte obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla w/w lotniska. Nieruchomość powodów jest położona w strefie wewnętrznej obszaru.

Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Powodowie wskazali, iż w dniu 11 lutego 2014 r. ( data wpływu pisma do siedziby pozwanej ) wezwali pisemnie pozwaną do zapłaty kwoty 300 000 zł tytułem odszkodowania. Nadto w piśmie z dnia 19 lutego 2014 r. wystąpili do Sądu Rejonowego z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 22 września 2014 r. pozwana (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając przez pełnomocnika procesowego, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana oświadczyła, że powodowie nie wykazali, by ponieśli szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nie wykazali również, na czym ta szkoda polegała, ani też w jaki sposób w stosunku do powodów nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. Zdaniem pozwanej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Usankcjonowanie działalności pozwanej stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom powodów, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Zaprzeczył, aby uchwała wprowadzała ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu czy ograniczenia co do sposobu korzystania z niego. Pozwana wyjaśniła także, że wskazane w uchwale dopuszczalne poziomy hałasu, nie są średnimi poziomami hałasu emitowanymi przez lotnisko. Tym samym nie jest tak, że powodowie codziennie są narażeni na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w obszarze. Pozwana stwierdziła także, że podjęła szereg działań mających na celu i skutkujących faktycznym obniżeniem poziomu hałasu. Pozwana wniosła również o oddalenie powództwa w zakresie żądanych przez powodów odsetek, bowiem powodowie nie wykazali, że dochodzona przez nich kwota wyraża faktycznie istniejące ceny spadku wartości nieruchomości, istniejące w dniu kierowania roszczenia względem pozwanego. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia.

Powodowie w piśmie z dnia 11 stycznia 2016 r. ostatecznie sprecyzowali żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kwoty 110 496 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Przy czym domagają się zasądzenia tej kwoty po połowie. Wnieśli nadto o wydanie wyroku częściowego odnośnie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Pozwana do końca postępowania podtrzymała swoje stanowisko konsekwentnie wnosząc o oddalenie powództwa.

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

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód:

- raport o oddziaływaniu na środowisko – k. 145-147,
- protokół z kontroli (...) k. 148
- decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska- k. 136-140, k. 155-158,
- procedury (...) k. 140-141
- informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej - k. 142-144,
- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 148 v-154, ,

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.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością

lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

okoliczności bezsporne

Powodowie są współwłaścicielami gruntowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), która jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej. Nieruchomość ma powierzchnię 954 m<sup>2</sup> Budynek mieszkalny ma powierzchnię użytkową 238,50m<sup>2</sup>

Nieruchomość służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych powodów.

dowód:

- wydruk z księgi wieczystej - k. 29-29v.,
- opinia biegłego sądowego R. D.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, użytkowanym w celach mieszkaniowych.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D.

Wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na

zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 110 496 zł.

dowód:

- opinia biegłego sądowego R. D.

Powodowie wezwali pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty kwoty 300 000 zł tytułem odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości i zwrotu nakładów na wygłuszenie budynku. Nadto powodowie wystąpili z wnioskiem o zawiązekanie do próby ugodowej. Na żadne z pism pozwana nie zareagowała, nie wypłaciła też powodom żadnej kwoty z powyższego tytułu.

dowód:

- pismo powodów - k. 27-28

- zawiązekanie do próby ugodowej – k. 30-33,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień złożonych przez biegłego R. D.. 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 tych 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 łączną kwotę 110 496 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 22 sierpnia 2015 r. biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. (k. 439-474 akt) oraz na podstawie wyjaśnień ustnych biegłego złożonych na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r.

Powodowie w piśmie z dnia 28 września 2015 r. zakwestionowali opinię biegłego, w części, w której dokonał on wyliczenia powierzchni użytkowej budynku. W ocenie powodów winno być 275 m<sup>2</sup> a nie jak przyjął biegły 238,50 m<sup>2</sup>. W związku z tym zarzutem biegły wyjaśnił w piśmie z dnia 26 października 2015 r., iż powierzchnia 275 m<sup>2</sup> przyjęta na potrzeby wymiaru podatku od nieruchomości uwzględnia piwnicę. Tymczasem na potrzeby opinii istotna jest wielkość powierzchni użytkowej części naziemnej. Natomiast biegły wskazał, iż uwzględnił fakt istnienia podpiwniczenia w budynku. Poza tym strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego.

Pozwana w piśmie z dnia 6 października 2015r. zakwestionowała opinię biegłego w całości. W szczególności pozwana zarzuciła biegłemu, iż nie wziął pod uwagę faktu istnienia niekorzystnego sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem (...), który winien skutkować skorygowaniem wartości nieruchomości. Tu pozwana posłużyła się fragmentami opinii biegłych K. R. oraz J. W.. Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż zawarte na stronie 23 opinii tabele nie zawierają transakcji na nieruchomościach obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska.

W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r. biegły w odniesieniu do tych zarzutów wskazał, iż liczba operacji dziennych i nocnych nie była przedmiotem badania, bowiem nie ma ona żadnego znaczenia. Przyczyną utraty wartości nieruchomości nie jest bowiem hałas generowany przez lotnisko ale fakt wprowadzenia (...). Biegły uwzględnił w opinii fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska, a wszystkie przyjęte do porównań nieruchomości znajdują się w strefie funkcjonowania lotniska. Z tego względu nie było potrzeby ani rozróżniania tego jako cechy porównawczej ponieważ wszystkie te nieruchomości były dotknięte faktem wcześniejszego funkcjonowania lotniska. Fakt umieszczenia nieruchomości w (...) stygmatyzuje te nieruchomości i przez to one tracą na wartości. Uczestnicy rynku rozróżniają strefy i ma ona znaczenie przy nabywaniu przez niech nieruchomości ( tu biegły powołał się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie (...)). Biegły wskazał, iż na bieżąco monitoruje to co dzieje się w biurach obrotu nieruchomościami i stąd czerpie wiedzę na temat tego, czy uczestnicy rynku pytają czy na nieruchomości jest hałas. Ten fakt potencjalny nabywca nieruchomości jest w stanie ustalić sobie sam. Okoliczność, że inni biegli uwzględniają fakt wcześniejszego istnienia lotniska jako czynnik korygujący nie jest wiążący dla biegłego.

W dalszej części pisma pozwana zarzuciła biegłemu, iż lista transakcji załączona do opinii, nie zawiera pełnej listy transakcji, jakie miały miejsce w analizowany okresie w (...). Wskutek czego biegły powinien uzasadnić poprawność próbki statystycznej, którą się posłużył.

Biegły wyjaśnił, że nie została zaktualizowana baza danych dotycząca transakcji. Badania zostały zakończone 8 października 2014 r. ponieważ cykl przygotowania analiz zabiera biegłemu 6 miesięcy. Biegły jest na etapie aktualizowania transakcji, jednakże zabiera to znaczną ilość czasu. Z wiedzy uzyskanej od biegłego K. R. wynika, że po aktualizacji bazy danych współczynnik z 13 % wzrósł do 14,2 % tak więc jest to sytuacja mniej korzystna dla pozwanej. Rynek (...) jest rynkiem stabilnym, a spadki wartości są nieznaczne. Taki stabilny rynek nie wymaga przeprowadzenia dodatkowych aktualizacji. Zdaniem biegłego taka aktualizacja jest możliwa, ale nie jest niezbędna, ani konieczna. Szkodę bada się na moment jej powstania, zatem aktualizacja danych nie ma znaczenia dla opinii.

Pozwana zarzucała także biegłemu, że w żaden sposób nie wyjaśnił, w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną ( na stronie 19 opinii ). W związku z tym biegły wyjaśnił, iż aby określić spadek wartości oznaczony symbolem SW należało zdefiniować obszar oddziaływania lotniska. Z tego obszaru zostały zakupione transakcje nieruchomościami podobnymi w rozumieniu ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami. Z transakcji zostało wyróżnione 5 cech różnicujących i nadano im odpowiednie wartości. Następnie program komputerowy stworzył wzór na cenę teoretyczną. Wzór opisano na stronie 19. Dalej biegły wyjaśnił, z czego wzór się składa i jak się go stosuje, aby uzyskać wyliczenie ceny teoretycznej i spadek wartości dla P.. Biegły oświadczył, iż wzór nie został przez niego stworzony. Biegły wskazał także, że wpływu strefy K. w ogóle nie analizowano i to z trzech zasadniczych powodów: po pierwsze z regionu P. nie wpłynął żaden pozew ze strefy K. po drugie w biurach obrotu nieruchomościami nie zanotowaliśmy żadnego pytania o wpływ strefy K., a po trzecie w jednym z orzeczeń NSA stwierdził, że (...) dla K. przestał obowiązywać z dniem 15 listopada 2008 r. W związku z tym nie było powodu, aby stosować współczynniki dotyczące (...) K..

Zarzut kolejny ze strony pozwanej dotyczył naruszenia przez biegłego § 55 ust. 2 oraz § 56 ust. 1 pkt 9 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2014 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Pozwana zarzuciła biegłemu, iż biegły, wbrew dyspozycji rozporządzenia, nie zawarł w opinii obliczeń, poprzestając jedynie na wyniku spadku wartości nieruchomości.

Biegły wskazał, iż, czyniąc zadość żądaniu pozwanej, do każdego egzemplarza opinii musiałby dołączyć 500 kart zawierających nieczytelne obliczenia, które są niezrozumiałe dla sądu. Dołączanie tego typu wydruków jest niecelowe i niczego do sprawy nie wnosi. Biegły wskazał ostatnią stronę opinii podając, że wszelkie niezbędne wyliczenia znajdują się w złączniku nr 3 oraz w rozdziale 9 opinii. Biegły wskazał, iż opinia winna być czytelna i taka jest. W związku z tym czyni zadość wymogom cytowanego Rozporządzenia, które dotyczy operatu szacunkowego.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu, że niemożliwa jest segmentacja nieruchomości wg poszczególnych lokalizacji i (...), jeśli biegły dysponował tak skromnym materiałem empirycznym ( w tym, tylko 1 transakcją w strefie

wewnętrznej na terenie Ł. i J.). Oświadczył również, że wymaga wyjaśnienia dlaczego biegły nie zaktualizował cen transakcyjnych w analizie z pkt 8.4 o okres sierpień 2014r. - marzec 2015.

Biegły wyjaśnił, że przeprowadził aktualizację cen na dzień 8 października 2014r., albowiem w tym dniu zakończył gromadzenie i weryfikację danych porównawczych opisanych w załączniku nr 3 do każdej opinii. Brak konieczności uwzględnienia przy sporządzeniu opinii cen transakcyjnych sprzed wprowadzenia (...) uzasadnił zastosowaniem metodologii regresji wielorakiej. Biegły oświadczył, że mimo że Sąd otrzymał trzy opinie, to faktycznie w skład każdej z nich wchodzi dwie odrębne, niezależne części. Pierwsza z nich dotyczy wyliczenia wartości bazowej, tak zwanej W1, natomiast druga – określenia współczynnika SW, czyli współczynnika utraty wartości. Są to dwa odmienne opracowania wykonane w odmiennych okresach, przy odmiennych próbkach badawczych. Zostały wykonane na różnym obszarze. Stąd oczywistym jest, że również cechy różnicujące te próbki mogą, a nawet powinny być postrzegane w odmienny sposób. Jeżeli jakaś cecha różnicująca w jakimś przedziale nie występuje (np. wszystkie budynki są niepodpiwniczone), to faktu podpiwniczenia nie można brać do obliczeń. Z racji tego, że są to dwie niezależne analizy, uzyskano dwa odmienne trendy. Podkreślił również, że powodem spadku wartości nieruchomości jest fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a nie hałas.

Odnosząc się do zarzutu 9 zawartego w piśmie z dnia 6 października 2015 r. biegły wskazał, iż autorzy opracowania, którym posługuje się pozwana to jest dr hab. I. F. oraz dr inż. J. K. (1) nie wydali dotąd żadnej opinii odnośnie spadku wartości nieruchomości na obszarze (...). Jeżeli chodzi o bazę transakcji to biegły wskazał, że cała metodologia opisana w zeszycie metodycznym nr 1 sprowadza się do tego, aby nie badać transakcji przed wprowadzeniem (...). Badanie takie jest konieczne przy żądaniu odszkodowania z innego tytułu, które jest wynikiem wprowadzonych ograniczeń. Obecnie jest zakaz badania transakcji sprzed wprowadzenia (...). Biegły wskazał także, gdzie w opinii podana jest wartość wskaźnika W2 w opinii. Usunięcie cechy położenia na (...) uniemożliwia wykonanie jakichkolwiek obliczeń. Odnośnie pytania 5 na stronie 10 v. pisma z dnia 6 października 2015 r. biegły wskazał fragment opinii dr S., na którą powołuje się pozwana, podając, iż dr S. stwierdził, że nie wymaga się weryfikacji istotności parametrów modelu. Tak więc biegły podobnie tego nie uczynił.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty stron w stosunku do opinii sporządzonej przez R. D. za bezzasadne.

Tym samym Sąd uznał opinię biegłego R. D. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinie 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. Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co

do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr K. S. oraz (...). Zauważyć należy, że dr S. jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczny spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwaną opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D.. Nie mogły doprowadzić do tego opinie biegłych J. W. i K. R., bowiem poza tym, że mają one charakter opinii prywatnych, to pozwana traktuje je w sposób wybiórczy, przedstawiając wyłącznie te fragmenty opinii, które są dla niej korzystne. Tymczasem w innych toczących się postępowaniach pozwana kwestionuje opinie ww. biegłych w całości. Z tego względu Sąd oddalił wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z dokumentów dołączonych do pism procesowych z dnia 3 marca 2015 r. oraz 1 lipca 2015 r. jako spóźnione i zmierzające do przedłużenia postępowania.

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r. sąd oddalił wnioski dowodowe zawarte w pismach z dnia 29 czerwca 2015 r., 15 lipca 2015 r., 10 grudnia 2015 r. i 13 grudnia 2015 r. Mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, sąd oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego zawarty w piśmie z dnia 6 października 2015 r. 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, opiniom sporządzonym przez biegłego sądowego R. D. nie można postawić takich zarzutów. Strona pozwana nie wykazała by metoda stosowana przez biegłego była niewłaściwa, niezgodna ze sztuką, albo by prowadziła do nielogicznych wniosków. Na podkreślenie zasługuje, 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.

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016 r. Sąd oddalił także wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka M. D. i B. G. 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 oraz o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej 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. Także wniosek o przesłuchanie strony powodowej okazał się zbędny do rozstrzygnięcia sprawy i jako taki oddalony.

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 emisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r. sąd oddalił również wniosek strony pozwanej w tym w szczególności o skierowanie opinii biegłego R. D. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego odnośnie zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwana wskazała, iż formułuje wniosek o weryfikację opinii z uwagi wydane w dniu 3 sierpnia 2015 r. opinie metodyczne prof. I. F. oraz dr J. K. (1). Nadto pozwana zarzuciła biegłemu, iż opinia dotycząca spadku wartości nieruchomości została sporządzona



w sposób nieprawidłowy, wymagający weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W szczególności pozwana w oparciu o przepisy art. 156 ust. 1 ugn podniosła, iż wycena wartości nieruchomości może być dokonana wyłącznie w formie operatu szacunkowego. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż art. 157 ugn dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, iż zgodnie z tezami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego R. D. i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przesądowego i wówczas może być celowym sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Niedopuszczalna jest jednakże weryfikacja opinii biegłego sądowego na podstawie dokumentów z prywatnych opinii wydanych na zlecenie pozwanej sporządzonych przez prof. I. F. czy dr J. K., których zresztą strona pozwana nie załączyła do pism z dnia 6 października 2015 r. W związku z powyższym sąd oddalił powyższy wniosek jako niedopuszczalny.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z przepisem 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. W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do drugiego z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 110 496 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego mimo że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr 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 należące do nich nieruchomości znalazły się w tzw. strefie wewnętrznej i 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., po ostatecznym sprecyzowaniu w łącznej wysokości 110 496 zł.

Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należących do niego 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 były odpisy zwykłe ksiąg wieczystych, prowadzonych dla opisanych wyżej nieruchomości załączone do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powodowie zgłosili swoje roszczenie pozwanej w dniu 11 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.).

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 powodów znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego R. D. z dnia 22 sierpnia 2015 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefy wiążą się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego w budynkach położonych w strefie wewnętrznej, 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 wewnętrznej bądź zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez R. D. osobno odnośnie każdej z trzech nieruchomości jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego, jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanej 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 swoich nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należących do nich nieruchomości w wysokości 110 496 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, zasądzono od pozwanego na rzecz powód łączną kwotę 110 496 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należących do nich nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 11 lutego 2014 r., to jest od dnia doręczenia pozwanej wezwania do zapłaty kwoty 300 000 zł. W ocenie sądu pozwana nie

spełniając świadczenia, ani nie zajmując stanowiska w sprawie pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od tego dnia.

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., sąd nie orzekł w nim o kosztach postępowania.

/-/ SSO Maria Prusinowska