

Sygnatura akt XII C 907/16

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 25 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lipca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa D. K., M. K., K. K.

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

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda D. K. kwotę 43.602 zł (czterdzieści trzy tysiące sześćset dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2013 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki M. K. kwotę 21.801 zł (dwadzieścia jeden tysięcy osiemset jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2013 roku do dnia zapłaty;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda K. K. kwotę 21.801 zł (dwadzieścia jeden tysięcy osiemset jeden złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lipca 2013 roku do dnia zapłaty.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 20 lutego 2014 r. do Sądu Rejonowego P.- G. J. w P. powodowie D. K., M. K. i K. K., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. łącznej kwoty 30.000 zł, w tym 20.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oraz kwoty 10.000 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość, której są współużytkownikami wieczystymi, została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Podnieśli, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) 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 części odszkodowania za zmniejszenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ( (...)). Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wskazali art. 129

ust. 2 w zw. z art. 361 § 2 k.c. ustawy Prawo ochrony środowiska. Powodowie podali, że szkody upatrują w niemożności zbycia prawa użytkowania wieczystego po cenie, jaką miało przed wprowadzeniem (...) oraz z uwagi na to, że nie mogą żądać zaniechania naruszeń wynikających z immisji i muszą znosić istniejący poziom hałasu emitowanego przez pozwanego. Powodowie podali także, że roszczenie o zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wynika z art. 129 ust. 2 w zw. z ust. 3 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. W ocenie powodów, koszty związane z wypełnieniem obowiązku spełniania przez budynek usadowiony na nieruchomości warunków technicznych związanych z rewitalizacją akustyczną wyniosą 75.000 zł (k. 1-11).

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu niejawnym w dniu 15 maja 2014 r. Sąd Rejonowy P. (...) w P. Wydział IX Cywilny uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał do Sądu Rejonowego P. M. w P. jako właściwego miejscowo i rzeczowo do jej rozpoznania w całości (k. 95).

W odpowiedzi na pozew z dnia 9 września 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 od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że 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 usankcjonowanie jego działalności stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom powodów na zmniejszenie wartości nieruchomości. Co więcej w ocenie pozwanego uchwała nie wprowadza dla nieruchomości należącej do powodów żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. W dalszej kolejności pozwany zaakcentował, 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 prawo użytkowania wieczystego nieruchomości mieli świadomość sąsiedztwa lotniska, które stale się rozbudowuje. Pozwany podniósł także, że raport oddziaływania na środowisko ma charakter prognostyczny i nie może stanowić źródła uprawnień ani obowiązków.

Pozwany zakwestionował także roszczenia powodów z tytułu zwrotu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego, wskazując, że przesłanką zapłaty odszkodowania każdorazowo jest zaistnienie szkody. Pozwany zauważył, że konieczne jest ustalenie, czy przed wprowadzeniem (...) nieruchomość stanowiąca własność powodów spełniała wymagania techniczne w zakresie ich ochrony przed hałasem przewidziane przepisami oraz że pozwany nie powinien ponosić odpowiedzialności za doprowadzenie nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów przed wprowadzaniem (...) (k. 111-119).

Pismem z dnia 23 listopada 2015 r. powodowie rozszerzyli pierwotne powództwo do łącznej kwoty 97.204 zł w ten sposób, że wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz:

- D. K. kwoty 48.602 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty 15.000 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a dla kwoty 33.602 zł od dnia 20 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- M. K. kwoty 24.301 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty 7.500 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a dla kwoty 16.801 zł od dnia 20 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

- K. K. kwoty 24301 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi dla kwoty 7.500 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a dla kwoty 16.801 zł od dnia 20 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 416-417).

W uzasadnieniu powyższego powodowie wskazali, że na dochodzone żądanie składają się kwota 10.000 zł tytułem kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku oraz kwota 87.204 zł tytułem obniżenia wartości prawa użytkownika wieczystego nieruchomości w związku z utworzeniem (...) dla pozwanego (k. 416-418).

Postanowieniem wydanym na posiedzeniu niejawnym w dniu 30 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy P. M. w P. Wydział IX Gospodarczy stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał tutejszemu Sądowi (k. 421).

Postanowieniem z dnia 29 marca 2016 r. wydanym w składzie trzyosobowym Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział X Gospodarczy Odwoławczy (k. 491-496) oddalił zażalenia biegłego R. D. (k. 438-440) oraz pozwanej (k.454-457) na postanowienie Sądu Rejonowego P. M. w P. IX Wydział Gospodarczy w przedmiocie przyznania biegłemu wynagrodzenia za sporządzenie opinii z dnia 20 lipca 2015 r. (k. 426-428).

Pismem procesowym z dnia 22 lipca 2016 r. powodowie ponownie zmodyfikowali powództwo w ten sposób, że zamiast dochodzonych pozwem odsetek ustawowych od kwoty 30.000 zł naliczanych od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz od kwoty 67.204 zł naliczanych od dnia 20 lipca 2015 r., zażądali zasądzenia od pozwanej na rzecz:

- D. K. odsetek ustawowych od kwoty 48.602 zł naliczanych od dnia 24 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- M. K. odsetek ustawowych od kwoty 24.301 zł naliczanych od dnia 24 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- K. K. odsetek ustawowych od kwoty 24.301 zł naliczanych od dnia 24 lipca 2013 r. do dnia zapłaty (k. 525-527).

Na rozprawie w dniu 25 lipca 2016 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, iż wnosi o oddalenie powództwa, w tym również w zakresie rozszerzonym w piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 22 lipca 2016 r. (k. 528).

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

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

Powodowie są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...), o powierzchni 0,0638 ha, dla której Sąd Rejonowy P. M. w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) ( powód K. K. w udziale 1/4, powód D. K. w udziale 1/2 i powódka M. K. w udziale 1/4).

Nieruchomość zabudowana jest jednorodzinny, niepodpiwniczony, budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym. Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 168,20 m<sup>2</sup>.

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. - Osiedle (...) – część A. Nieruchomość oznaczono w powyższym planie symbolem 4MN – teren zabudowy mieszkaniowej.

Działka na której posadowiono budynek ma kształt prostokąta, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Niezabudowaną część działki urządzono odpowiednio do pełnionej funkcji (utwardzony kostką betonową, urządzona zieleń- drzewa i krzewy ozdobne.).

**dowód:** wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) 45/9 (k. 72-85 ), z eznanania powoda D. K. (k. 301-303) , zeznanie powoda K. K. (k. 303-304) , opinia biegłego R. D. z dnia 20 lipca 2015 r. (k. 326-360)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

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

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

**Na mocy tej uchwały, opisana wyżej nieruchomość, będąca w użytkowaniu wieczystym przez powodów, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.**

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 188-193 ), uchwała Nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. wraz z złącznikami 1- 7b (k. 14-71 ), wyciąg z decyzji (...) Dyrektora Ochrony (...) ka w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 130-163 ), procedura (...) (k. 194-195 ), 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. 196-198 ), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 199-208 ), wyciąg z decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 164-187 )

Pismem z dnia 8 lipca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 165.000 zł z tytułu poniesionej przez nich szkody w związku z położeniem nieruchomości ( P., ul. (...)), w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym 90.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oraz 75.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

**dowód:** pismo z dnia 8 lipca 2013 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 91-92 ) wraz z dowodem doręczenia (k. 93)

Wartość nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym powodów uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem legalizuje ono degradację środowiska, wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziałującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na fakt utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty przelatujące, startujące i lądujące z (...) im., H. W. w P..

Utrata nieruchomości wartości rynkowej powodów w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi 87.204 zł.

**dowód:** opinia biegłego R. D. z dnia 20 lipca 2015 r. (k. 326-360) , wyjaśnienia biegłego R. D. (adnotacja 00:07:17 e-protokołu z dnia 25 lipca 2016 r. k. 528-529)

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 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 tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 87.204 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 20 lipca 2015 r. biegłego z dziedziny wyceny i szacowania nieruchomości R. D. (k. 326-360).

Pozwany w piśmie z dnia 19 listopada 2015 r. zakwestionował opinię biegłego w całości wskazując, że biegły nie uzasadnił zmiany cen w czasie na poziomie -0,6% w okresie od 28 lutego 2012 r. do chwili sporządzenia opinii (tj. lipiec 2015 r.) oraz na poziomie -0,4% w okresie ostatnich dwóch lat. Nadto wątpliwości pozwanego budziło przyjęcie

przez biegłego, że wpływ utworzenia (...) na wartość nieruchomości mieszkaniowych został określony na podstawie cen na dzień 8 października 2014 r., a przedmiotową opinię wykonano w dniu 20 lipca 2015 r.

W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu brak konsekwencji w nadawaniu cech rynkowych w pkt 8.4 opinii i w pkt 9.4 opinii. Pozwany miał także wątpliwości jak biegły ustalił obszar rynku równoległego. Pozwany zarzucił również biegłemu, że błędy popełnione przy obliczaniu wartości nieruchomości oraz wady przyjętego przez biegłego modelu regresji wielorakiej w wycenie nieruchomości powodów są na tyle istotne, iż dyskwalifikują wykorzystaną metodologię. Pozwany odniósł się do opinii dr hab. I. F. i dr inż. J. K., w treści której wskazano liczne, obiektywnie mierzalne i weryfikowalne błędy metodologiczne, które zostały popełnione przez biegłego w ramach stosowanej metodologii ustalania spadku wartości nieruchomości (k. 366-372).

Powodowie nie kwestionowali opinii biegłego.

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego odnośnie opinii biegłego. Na rozprawie w dniu 25 lipca 2016 r. biegły R. D. podtrzymał opinię z dnia 20 lipca 2015 r. i wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanego.

Biegły wyjaśnił, że mimo, że opinia została sporządzona w lipcu 2015 r., to zachowała swoją aktualność, bowiem rynek (...) jest rynkiem stabilnym i w tym okresie nie zanotowano żadnych istotnych zmian w popycie i podaży na badanym rynku lokalnym, które mogłyby wpływać na konieczność aktualizacji wydanej w sprawie opinii.

Biegły nie zgodził się z zarzutem pozwanego jakoby nie dokonał obliczenia zmian cen w czasie na podstawie cen transakcyjnych przy wykorzystaniu np. metod statystycznych, bowiem analiza współczynnika zmiany wartości z tytułu upływu czasu została dokonana i przedstawiona w punkcie 9.3. opinii pisemnej wraz z wykresem i została wykonana przy wykorzystaniu metod ekonometrycznych, a więc również i metodologii statystycznej.

Odnosząc się do kwestii różnic występujących w ustalonych poziomach spadku cen w punkcie 8.4. i 9.3. analizowanej opinii, biegły wyjaśnił, że te dwie analizy zostały wykonane dla zupełnie innych próbek badawczych, zupełnie innych obszarów rynku lokalnego oraz w odmiennym czasie, stąd oczywistym jest, iż uzyskano nieco różniące się wyniki. Jednocześnie biegły podkreślił, iż oba te wyniki, określające wartości  $-0,6\%$  i  $-0,4\%$  są bardzo do siebie zbliżone, w swoich wartościach bezwzględnych są bliskie zeru i oba posiadają ten sam ujemny kierunek zmian, co zdaniem biegłego świadczy o stabilności rynku i prawidłowości dokonanych obliczeń.

Ustosunkowując się do zarzutów zaktualizowania ceny na datę 8 października 2014 r. w pkt. 8.4. opinii oraz wyjaśniając, czy gdyby zaktualizować cenę na datę wyceny, to wartość współczynnika  $S_w$  mogłaby być inna, biegły wskazał, że celem wykonania koniecznych analiz było przeprowadzenie badań wstępnych, które zajęły biegłemu ok. 6 miesięcy. Jednakże badań takich nie uaktualnia się w trybie ciągłym, możliwym jest wykonanie ponownych badań od samego początku. Data 8 października 2014 r. to jest data, kiedy biegły zakończył te pierwsze badania wstępne, a w związku z tym, że występuje stabilność rynku nie zachodzi konieczność aktualizacji tych danych, co nie zmienia faktu, iż biegły na wyraźne życzenie strony pozwanej wykonał ponowne takie badania, ukończywszy je dnia 28 lutego 2016 r., a otrzymane wyniki różnią się nieznacznie od tych wyników pierwotnych na niekorzyść strony pozwanej.

W odpowiedzi na zarzut pozwanego dotyczący wyróżnienia dodatkowych cech (charakter zabudowy i innych) oraz sposobu ich ustalenia, a także różnego traktowania ceny „powierzchnia budynku”, biegły wyjaśnił, że koniecznym jest aby zestaw cech różnicujących ustalać każdorazowo o dostępną próbkę badawczą, a skoro w przedmiotowej sprawie przeprowadzono dwa odrębne badania na różnych próbkach porównawczych, to oczywistym jest, że zestawy cech różnicujących muszą być nieco odmienne i tak też zostało to ujęte.

Wobec dalszych zarzutów pozwanego wywiedzionych na str. 4 pisma procesowego z dnia 19 listopada 2015 r. biegły wskazał, że jako pozostałe źródła hałasu biegłemu udało się zidentyfikować jedynie drogi o podwyższonym natężeniu ruchu generującym dodatkowy hałas, jednakże ani nieruchomość powodów, ani żadna nieruchomość porównawcza

nie znajdują się przy takiej drodze, stąd fakt ten nie mógł stanowić cechy różnicującej, a w konsekwencji w opinii został zwyczajnie pominięty.

Odnosnie punktu 6. zarzutów pozwanego (k. 367 verte) biegły odwołał się do strony 19. wydanej opinii, na której napisano, że zbiór cen transakcyjnych zawarty w tabeli stanowiącej załącznik nr 3 do opinii jest zbiorem ostatecznym, pełnym i kompletnym i żadnych wyłączeń nie dokonywano. Nadto biegły podniósł, że przedstawiony w opinii poziom szczegółowości dokonanych obliczeń w jego ocenie jest w pełni wystarczający, gdyż z jednej strony jest on sześciokrotnie większy niż w przypadku innych tożsamyh spraw dotyczących porównywanych lotnisk i (...), z drugiej zaś - celem uzyskania wyniku przedstawionego w opinii należało wykonać obliczenia zajmujące mniej więcej 500 kart formatu A4. Natomiast, gdyby chcieć zadośćuczynić życzeniom strony pozwanej i sprowadzić dodatkowe poziomy szczegółowości, to biegły musiałby wykonać obliczenia zajmujące ok. 16 000 kart A4.

Co do sposobu uzyskania wartości współczynnika Sw 12%, to biegły wskazał, że na stronie 19 opinii w tabeli nr 5 w kolumnie przedostatniej podano ceny jednostkowe nieruchomości dla każdego obrębu geodezyjnego, a w przedmiotowej sprawie chodzi o obręb P.. W konsekwencji powyższego jako wartość W1 wskazać należy wartość 3.239,32 zł, a jako wartość W2- 2.861,15 zł, natomiast po podstawieniu tych wartości do wzoru na obliczenie współczynnika SW, otrzymuje się wynik 12%.

Odpowiadając na pytania pozwanego czy wszystkie transakcje przyjęte do porównania dotyczyły prawa użytkowania wieczystego, czy różnica między tym prawem a prawem własności nie stanowi cechy różnicującej oraz czy biegły uwzględnił różnice między tymi prawami jak i ich wpływ na cenę rynkową tych praw, biegły sprecyzował, iż w materiale porównawczym znajdują się zarówno transakcje, gdzie budynek jest posadowiony na prawie własności do gruntu jak i na prawie użytkowania wieczystego, ale w przypadku domów jednorodzinnych nie ma to istotnego znaczenia jakim prawem do gruntu dysponuje właściciel. Dalej biegły wyjaśnił, że miałyby to znaczenie tylko w przypadku zabudowy komercyjnej, w przypadku zabudowy mieszkaniowej natomiast nie ma to większego znaczenia.

W odniesieniu do wątpliwości pozwanego czy biegły w swojej wycenie uwzględnił okoliczność, iż wyceniania przez niego nieruchomości obciążona jest prawem pierwokupu na rzecz Akademii Rolniczej, biegły podniósł, iż fakt ten nie ma żadnego znaczenia w przypadku określania wartości bazowej stanowiącej wartość rynkową, ponieważ niezależnie od przysługującego Uniwersytetowi Przyrodniczemu prawa pierwokupu, może on to prawo wykonać tylko w oparciu o wcześniej ustaloną, niezależną, określoną przez strony wartość rynkową. Nie ma nadto znaczenia kto będzie przyszłym nabywcą przedmiotowej nieruchomości.

W dalszej kolejności w odpowiedzi na pytanie wyrażone w zarzutach pozwanego biegły wyjaśnił, że wziął pod uwagę przy sporządzaniu opinii fakt, iż lotnisko pozwanego istniało i działało przed wprowadzeniem (...). Nadto na pytanie czy od lipca 2014 r. nie zanotowano ani jednej ceny transakcyjnej na badanym rynku, biegły wyjaśnił, że na moment sporządzania opinii transakcje przedstawione w tabeli na stronie 23 były najświeższymi transakcjami, które biegłemu udostępnił organ prowadzący rejestr cen i wartości, a inne - ewentualnie nowsze transakcje - były dla biegłego wówczas niedostępne.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłego 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). 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 25 lipca 2016 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego rzeczoznawcy (k. 529). Sąd stoi na stanowisku, że biegły analizując rynek nieruchomości jedynie na podstawie cen transakcyjnych, nie ma możliwości czynić ustaleń jakimi konkretnymi przesłankami kierowali się kupujący podejmując decyzję o zakupie nieruchomości położonej w (...) (emisja hałasu, utrata roszczenia o zaniechanie immisji hałasu, itp.).

Jednocześnie postanowieniem z dnia 25 lipca 2016 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka M. D.. Sąd mając na uwadze art. 217 § 3 k.p.c., 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 10 lutego 2015 r. Sąd przeprowadził także dowód z przesłuchania stron ograniczając je do przesłuchania powodów D. K. (k. 301-303) i K. K. (k. 303-304). Dzięki złożonym zeznaniom, które Sąd ocenił jako wiarygodne, możliwym było ustalenie w jakiej strefie znajduje się nieruchomość należąca do powodów, kiedy została nabyta oraz wyjaśnienia okoliczności jak port lotniczy pozwanego oddziałuje na tę nieruchomość i jak to wpłynęło na spadek jej wartości. Sąd nie znalazł podstaw, by odmówić przymiotu wiarygodności złożonym zeznaniom tym bardziej, że korelowały z wynikami przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Zgodnie z treścią art. 317 § 1 k.p.c., sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy powództwa wzajemnego. Zgodnie z brzmieniem § 2 art. 317 k.p.c., na tej samej podstawie sąd może wydać wyrok częściowy, rozstrzygając o całości żądania powództwa głównego lub wzajemnego. Jak podkreśla się w orzecznictwie, zasadą jest, że sąd danej instancji powinien wydać w sprawie jeden wyrok, może jednak zaistnieć konieczność wydania w konkretnej sprawie wyroku częściowego, gdy do rozstrzygnięcia dostatecznie wyjaśniona jest tylko część żądania, niektóre z roszczeń objętych pozwem, tylko powództwo główne albo tylko powództwo wzajemne.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku z ust. 3 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej jako „u.p.o.ś.”), wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 87.204 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 10.000 zł. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty 87.204 zł tytułem ubytku wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej 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 pozostającej w użytkowaniu wieczystym powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do zgłoszenia roszczenia, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powodowie wystąpili bowiem z roszczeniem wobec pozwanego pismem z dnia 8 lipca 2013r.

Żądanie dotyczące spadku wartości prawa użytkowania wieczystego 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 Sądu Najwyższego 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 powodów 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 dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 20 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 wywołany 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 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 powodów wyliczony przez biegłego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości powodów 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 użytkowników nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości prawa użytkowania wieczystego 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 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojego prawa użytkowania wieczystego nieruchomości,

wynikającego z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 87.204 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 powodów łączną kwotę 87.204 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy uwzględnieniu wielkości udziału w prawie użytkowania jakim dysponuje każdy z powodów. W konsekwencji z powyższego tytułu od pozwanego na rzecz D. K. zasądzono kwotę 43.602 zł (1/2 udziału), a na rzecz M. K. i K. K. po 21.801 zł (każdy dysponuje 1/4 udziału).

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od poszczególnych kwot od dnia 24 lipca 2013 r., tj. od dnia następnego po upływie terminu określonego przez powodów w wezwaniu do zapłaty z dnia 8 lipca 2013 r. Powodowie zażądali uregulowania zgłoszonego roszczenia w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania, które wpłynęło do pozwanego w dniu 16 lipca 2013 r., tak więc określony termin upłynął bezskutecznie w dniu 23 lipca 2013 r., a w konsekwencji od dnia 24 lipca 2013 r. pozwany pozostaje w stosunku do powodów w zwłoce.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punktach I-III sentencji wyroku.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

P., dnia 15 września 2016 r. /-/ SSO Małgorzata Małecka