

Sygnatura akt XII C 2426/13

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 11 lutego 2016

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy K. T.

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: 1/ K. P. /PESEL: (...)/, 2/ M. P.

/PESEL: (...)/, 3/ P. P. /PESEL: (...)/

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. /KRS: (...)

o zapłatę

I. Tytułem odszkodowania za utratę części wartości nieruchomości położonej w P., a zapisanej w księdze wieczystej (...) zasądza od pozwanego na rzecz:

1/ powodów K. P. i M. P. kwotę 42.572 zł /czterdzieści dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt dwa złote/,

2/ powoda P. P. kwotę 21.286 zł /dwadzieścia jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt sześć złotych/,

z odsetkami ustawowymi od dnia 20 maja 2015 r. do dnia zapłaty każdej z tych kwot.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

/-/ E. H.

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 26 listopada 2013 r. powodowie K. P. i M. P. oraz P. P. wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, w tym 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, oraz 20.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym, w stosunku 2/3 na rzecz powodów K. i M. P. i 1/3 na rzecz P. P.. Nadto, wniesli o ustalenie odpowiedzialności pozwanego za szkodę mogącą powstać w przyszłości poprzez konieczność poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, jak i ubytek wartości nieruchomości, a także o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. /k. 1/

Uzasadniając żądanie pozwu powodowie wskazali, że wobec wydania decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. znak:

(...).4230.1.2011.JS z dnia 28 lutego 2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. przy ul. (...)”, a następnie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. będąca ich własnością nieruchomość została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania, a przez to poddana ograniczeniom w zakresie przeznaczenia terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków

oraz sposobu korzystania z terenów. Zdaniem strony powodowej, funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości, występujący hałas obniża komfort życia, również położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania skutkuje spadkiem jej handlowej atrakcyjności, a tym samym zmniejszeniem wartości rynkowej. Jako podstawę prawną zgłoszonych roszczeń wskazali art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, ewentualnie art. 435 k.c. w związku z art. 322-325 ww. ustawy. /k. 2-23/

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 lutego 2014 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. /k. 109/

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem pozwanego, strona powodowa nie wykazała szkody ani związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Pozwany podniósł, że objęcie obszarem chronionym zabudowy mieszkaniowej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. A to stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Nadto, zdaniem pozwanego, na stronę powodową nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej, przez co nie doszło do znacznego uszczuplenia jej wartości. Pozwany zwrócił uwagę, że obszar ograniczonego użytkowania utworzono w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Zatem, nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej dopuszczalnej granicy. Operacje lądowań od strony P. wykonywane są rzadko - tylko przy niekorzystnych warunkach wietrznych, bowiem od strony tej miejscowości brak jest odpowiednich urządzeń nawigacyjnych. Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie emitowanego hałasu, m.in. ograniczył liczbę operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań, wyłączył z eksploatacji głośnie i przestarzałe samoloty pocztowe, wprowadził procedurę koordynacji lotów. Pozwany podniósł, że strona powodowa wybierając lokalizację winna mieć świadomość sąsiedztwa lotniska, które jest rozbudowywane. Przy czym, w ostatnim czasie ilość lotów obsługiwanych przez lotnisko maleje. Nadto, pozwany zakwestionował roszczenia powodów z tytułu zwrotu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego, wskazując, że przesłanką zapłaty odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody. Tymczasem na gruncie niniejszej sprawy nie można wykluczyć, że zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Istotnym czynnikiem, który w ocenie pozwanego również należy brać pod uwagę jest konieczność ustalenia, czy przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomość stanowiąca własność powodów spełniała wymagania techniczne w zakresie ochrony przed hałasem przewidziane przepisami oraz że pozwany nie powinien ponosić odpowiedzialności za doprowadzenie nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie ówczesnie obowiązujących przepisów. Odnośnie żądania zasądzenia odsetek od dnia 25 czerwca 2013 r. podał, że strona powodowa nie wykazała, że dochodzona przez nich kwota wyraża faktycznie istniejące ceny spadku wartości nieruchomości czy też ceny nakładów istniejących w dniu kierowania roszczenia względem pozwanego /k. 109 – 145/

W piśmie procesowym z dnia 28 stycznia 2016 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie utraty wartości nieruchomości o kwotę 3.858 zł, domagając się zasądzenia na rzecz K. i M. P. kwoty 42.572 zł, a na rzecz P. P. kwoty 21.285 zł, oraz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w wysokości potrójnej stawki urzędowej ze względu na duży nakład pracy. /k. 740-741/

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

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), nr działki (...), o powierzchni 0,0908 ha, dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Nieruchomość zabudowana jest jednorodziennym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, z

poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 162 m<sup>( 2)</sup>). Nieruchomość położona jest na obszarze objętym, według stanu na dzień 28 lutego 2012 r., studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T., w którym teren w P. przy ul. (...) działka nr (...) oznaczony jest symbolem(...), co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności. Powodowie nabyli prawo własności działki nr (...) w P. przy ul. (...) w dniu 6 sierpnia 1993 r. w udziale 2/3 części - K. P. i M. P. oraz w 1/3 części P. P.. Jej zabudowa nastąpiła po uzyskaniu w dniu 14 października 1994 r. decyzji – pozwolenia na budowę nr NB-VII- (...) wydanej przez Kierownika Urzędu Rejonowego w P., a mieszkalny budynek jednorodzinny, wzniesiony w technologii tradycyjnej, został zgłoszony do odbioru Starostwa Powiatowego w dniu 22 listopada 2002 r.

**Dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) /k. 28-29/, zawiadomienie o zakończeniu budowy obiektu budowlanego z dn. 12 listopada 2002 r. /k. 30/, zaświadczenie o zgłoszeniu obiektu do użytkowania z dn. 22 listopada 2002 r. /k. 31/, decyzja w sprawie wymiaru pod atku od nieruchomości /k. 32 / , opinia biegłego sądowego R. D. / k. 474 – 505/

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 dnia 28 lutego 2012 r. Obszar ograniczonego użytkowania podzielono na dwie strefy - tzw. strefę wewnętrzną i strefę zewnętrzną. W obrębie strefy wewnętrznej określono następujące sposoby korzystania z terenów (§ 8 ust. 2 uchwały):

- 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.

Ponadto, mocą uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach i pomieszczeniach wymagających 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, należąca do powodów, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Okoliczności niesporne, jak nadto dowód **w postaci** kserokopii decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. znak: (...).4230.1.2011.JS /k. 67 – 100/

Pismem z dnia 31 maja 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 250.000 zł z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania, a tym samym w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Pozwany zaproponował procedurę koncyliacyjną, która przewiduje modernizację akustyczną nieruchomości i nie obejmuje roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości, gdyż pozwany stanął na stanowisku, że takie nie nastąpiły.

**Dowód:** pismo z dnia 31 maja 2013 r. w przedmiocie zgłoszenie roszczenia /k. 16/, odpowiedź pozwanego na wezwanie do zapłaty /k. 27/, zeznania świadka G. B. /k. 270-272/

Wartość nieruchomości powódki według stanu z dnia 28 lutego 2012 r. /data wejścia w życie przedmiotowej uchwały/ i cen z daty sporządzania wyceny /2 kwietnia 2015 r./ w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. uległa zmniejszeniu o kwotę 63.858 zł.

**Dowód:** opinia biegłego R. D. /k. 474 – 505 w zw. z k. 742-745/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych, opinii biegłego sądowego R. D. oraz zeznań świadków. Prawdziwość i moc dowodowa zgromadzonych w sprawie dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd nie znalazł podstaw, aby czynić to z urzędu. Część dokumentów została przedstawiona Sądowi jedynie w postaci kserokopii, jednakże strony nie kwestionowały wzajemnie zgodności przedłożonych kserokopii z oryginałami dokumentów, wobec czego Sąd uznał kserokopie za wiarygodne dowody pośrednie, wskazujące na istnienie i treść dowodów właściwych.

Okoliczność ubytku wartości nieruchomości powódki na skutek utworzenia mocą uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. w kwocie 63.858 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 10 kwietnia 2015 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. /k. 474-505 w zw. z k. 742-745/

Pozwany w piśmie z dnia 10 czerwca 2015 r. zakwestionował opinię biegłego wskazując, że niektóre z nieruchomości analizowanych przez biegłego – zestawione w załączniku nr 3 - położone są zarówno w III strefie ograniczonego użytkowania ustanowionej dla lotniska P. – K. - przez co uzyskane wyniki mylnie wskazują, że jedynie obszar ograniczonego użytkowania lotniska Ł. ma wpływ na ewentualne obniżenie cen transakcyjnych. Pozwany zarzucił biegłemu, że nie uzasadnił zmiany cen w czasie na poziomie -0,4% (pkt 9.3) oraz -0,6% (pkt 8.4) w okresie od 28 lutego 2012 r. do chwili sporządzenia opinii (tj. 10 kwietnia 2015 r.). Nie był konsekwentny, jeżeli chodzi o cechy rynkowe nieruchomości przy określaniu wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł.. Zdaniem pozwanego, biegły nie wyjaśnił także w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną (strona 17 opinii). Podniósł, że biegły w żaden sposób nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną. Na stronie 17 opinii w tabeli nr 4 wyodrębnił cechy, które wziął pod uwagę jako istotne z punktu widzenia spadku wartości nieruchomości, wskazała wzór na cenę objaśnioną bez podania konkretnego wyniku. Pozwany uznał, że niemożliwa jest segmentacja nieruchomości według poszczególnej lokalizacji i obszaru ograniczonego użytkowania przy materiale, jakim dysponował biegły. Nadto, wątpliwości pozwanego budziło przyjęcie przez biegłego, że skoro spadki wartości występują w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska K., to występują one również w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. W dalszej kolejności pozwany zarzucił biegłemu, że wątpliwa jest poprawność próbki statystycznej, którą się posłużył. /k. 527-532/

Strona powodowa nie kwestionowała opinii biegłego. /k. 510/

Sąd nie podzielił zarzutów pozwanego odnośnie opinii biegłego. Na rozprawie z dnia 28 stycznia 2016 r. biegły R. D. podtrzymał opinię z dnia 10 kwietnia 2015 r. i wyczerpująco odniósł się do zarzutów pozwanego. W pierwszej kolejności wskazał, że fakt położenia nieruchomości w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. nie wpływa na wartość tych nieruchomości, bowiem przede wszystkim nie wytoczono żadnego powództwa przez właścicieli nieruchomości z badanego obszaru przeciwko lotnisku K., a nadto Naczelny Sąd Administracyjny w postanowieniu z dnia 6 października 2010 r. w sprawie(...) orzekł, iż akt prawny ustanawiający strefę ograniczonego użytkowania dla lotniska K. utracił moc prawną z dniem 15 listopada 2008 r. Wobec tego, w ocenie biegłego nieistotne jest położenie nieruchomości w dawnej strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska K.. Odnośnie zastosowanej metody porównawczej biegły podał, że wyliczył średniomiesięczny spadek cen dla współczynnika SW o – 0,6 miesięcznie, dla wartości bazowej W1 trend czasowy wynosi – 0,4. Metoda ta polega

na tym, że dobiera się transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, ale różniące się wyłącznie datą transakcji, co pozwala określić trend czasowy. W punktach 8.4 i 9.3. są dwie różne próbki badawcze o różnym charakterze, z tego powodu w zróżnicowany sposób wyróżnione zostały cechy nieruchomości. Biegły podał, że badanie było dokonane na pełnej dostępnej liczbie transakcji bez wyłączeń i ograniczeń nieruchomości podobnych do badanej, co pozwoliło uzyskać wysoki stopień szczegółowości. Jeżeli chodzi o zawarty w pkt 8.4 wzór na cenę teoretyczną to biegły podał, iż w pierwszej kolejności za pomocą algorytmu ustalił obszar oddziaływania lotniska i w ramach tego obszaru transakcje dotyczące nieruchomości podobnych, zidentyfikował te nieruchomości i określił na podstawie posiadanej wiedzy zbiór cech porównawczych opisanych w tabeli nr 4, po ocenie tych cech i wprowadzeniu do systemu (...), system wygenerował wzór z wykorzystaniem modelu regresji wielorakiej. Dalej biegły wskazał, że ujemny trend czasowy wartości nieruchomości nie wpłynął na znaczne zróżnicowanie współczynnika SW, bowiem jest on wyrażany w procentach. (...) spoza strefy (...), ale leżące na terenie oddziaływania lotniska oraz rozległość tego terenu ustalił na podstawie informacji z Biur (...). Konkludując biegły stwierdził, że akt prawny tworzący (...) wywołał taki skutek, iż uczestnicy rynku zaczęli brać pod uwagę przede wszystkim położenie nieruchomości w ramach tej strefy, a nie faktycznie docierający hałas i jego natężenie. Publiczna stała się bowiem wiedza, że obszar ten będzie funkcjonował w przyszłości, a ograniczenia i uciążliwości będą występowały w przyszłości. /k. 742-745/

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Tym samym 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, który w sposób szczegółowy przedstawił przesłanki, 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 rynkiem, świadomości jego uczestników 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 28 stycznia 2016 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego z dziedziny nieruchomości i budownictwa /k. 747/.

Sąd dał wiarę przesłuchanym w sprawie świadkom B. G. /k. 242-244/, G. B. /k. 270-272/, gdyż korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń i nie kolidowały z powziętą przez Sąd z urzędu wiedzą z innych spraw podobnego rodzaju.

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

W myśl przepisu 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.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232 – j.t., 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 stycznia 2012 r. Jest niesporne, że na podstawie tej uchwały należąca do powodów nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z żądań pozwu było zasądzenie od pozwanego odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 63.858 zł. Sąd stanął na

stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie tego roszczenia, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego. Należało podzielić argumentację strony powodowej o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości będącej jej własnością 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. W myśl art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., 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. 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. Tworząca obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa 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 budziło wątpliwości Sądu dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Powództwo zostało wytoczone w dniu 26 listopada 2013 r., a zatem z zachowaniem 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.).

W kwestii szkody objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w tym przepisie odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody 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 aktu prawa miejscowego o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że 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 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 znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. 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 „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powódki o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku aktu prawa miejscowego - 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. 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, Lex nr 1133347).

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

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 10 kwietnia 2015 r., uzupełnionej na rozprawie w dniu 28 stycznia 2015 r., jak i zasad doświadczenia życiowego wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad przeciętną miarę. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie

wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości strony powodowej 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 własności nieruchomości (1993 r.) powodowie nie mogli przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na rozbudowę lotniska, a przez to dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska, 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. 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 powódki 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 pieniąż, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że strona powodowa wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr(...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. - Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do niej nieruchomości w wysokości 63.858 zł, co determinuje zasądzenie żądanego odszkodowania na rzecz K. P. i M. P. w wysokości 42.572 zł oraz na rzecz P. P. w wysokości 21.286 zł.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je powyższych kwot od dnia 20 maja 2015 r. Zauważyć należy, że do chwili zapoznania się z wnioskami płynącymi z opinii biegłego pozwany nie miał świadomości co do wysokości kwoty stanowiącej zmniejszenie wartości nieruchomości. Skoro odpis opinii biegłego pozwany skutecznie odebrał w dniu 20 maja 2015 r. /k. 513/, Sąd przyjął, że z tą datą powinien liczyć się z obowiązkiem spełnienia świadczenia na rzecz pozwanego.

Żądanie ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkodę mogącą powstać w przyszłości z tytułu ubytku wartości nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie, albowiem po stronie powodów nie zachodził interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. Interes prawny w ustaleniu odpowiedzialności za ewentualną szkodę na przyszłość, na podstawie art. 189 k.p.c., występuje gdy istnieje obiektywna niepewność stanu faktycznego (por. wyrok SN z dnia



14 marca 2012 r., II CSK 252/11, LEX nr 1169345). Skoro w niniejszej sprawie wszelka szkoda z tytułu spadku wartości nieruchomości po stronie powodów została już określona /pkt I wyroku/, to żądanie w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 sentencji wyroku.

W wyroku częściowym nie umieszcza się postanowienia o kosztach procesu /takie stanowisko zajął m.in. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 14 marca 1962 r., sygn. akt 3 CR 582/61/. Wyrok częściowy nie kończy całości sporu w sprawie, lecz jedynie rozstrzyga co do jego określonej części, stąd też brak w jego treści postanowienia o kosztach. O całości kosztów, w tym kosztów żądań objętych wyrokiem częściowym, sąd będzie rozstrzygać dopiero w tzw. wyroku końcowym, ogólnie oceniając wynik sprawy.

SSO Ewa Hoffa