

Sygnatura akt XII C 1205/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:stażysta K. M.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016 r. w P.

sprawy z powództwa M. S.

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

- o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 89.300 zł (osiemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lutego 2014 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 20 lutego 2014 r. powódka M. S., działająca przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:

- kwoty 90.000 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 50.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 80.000 zł tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych powódki wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego do dnia zapłaty,
- ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkody majątkowe i niemajątkowe mogące się ujawnić u powódki w przyszłości w związku z prowadzoną przez niego działalnością,
- zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 21.600 zł oraz kwoty 17 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 665 m<sup>((2))</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W 2000 r. powódka przystąpiła do budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego zgodnie z decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i gospodarowania terenu wydanej dnia 15 lutego 2000 r. przez Wójta Gminy T. (nr (...)). Łączna powierzchnia użytkowa domu jednorodzinnego wynosi 135 m<sup>((2))</sup>, zaś

powierzchnia całkowita nieruchomości 248,2 m<sup>(( 2))</sup>).Celem ukończenia budowy budynku jednorodzinnego powódka 13 września 2010 r. zawarła z Bankiem (...) S.A. umowę kredytową nr (...), na mocy której ustanowiona została na nieruchomości na rzecz wierzyciela hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 380.800 zł. Termin zapłaty kwoty kredytu strony ustaliły na dzień 24 grudnia 2035 r.

Na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Nieruchomość powódki znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem z dnia 10 lutego 2014 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie o zapłatę dochodzonych niniejszym pozwem kwot, wzywając jednocześnie do zapłaty należności w terminie 5 dni od daty doręczenia pisma. Wobec okoliczności, iż roszczenie stało się wymagalne z upływem 15 lutego 2014 r., a pozwany w wyznaczonym terminie nie uczynił zadość jej żądanie odsetkowe powódki biegnie od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. powódka wskazała art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś),. Natomiast kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powódka dochodzi na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś oraz art. 136 ust. 3 tejże ustawy.

Powódka wykazała, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z ich nieruchomości, a wynikającego z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej (...)).

Strona powodowa zaznaczyła również, że podana w pozwie wartość szkody jest szacunkowa i stanowi jedynie część roszczenia wskazanego w zgłoszeniu roszczeń skierowanym do strony pozwanej. Prawidłowe określenie wysokości szkody wymaga przeprowadzenia specjalistycznych opinii i po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłych sądowych strona powodowa zastrzega sobie możliwość rozszerzenia żądania powództwa.

Powódka domaga się również zadośćuczynienia za naruszenie jej dóbr osobistych, tj. naruszenia prawa do prywatności, spokojnego korzystania ze swej nieruchomości a także naruszenia prawa do odpoczynku we własnym domu. Dodatkowo, powódka domaga się rekompensaty za konieczność znoszenia immisji związanych z działalnością pozwanego, mających szkodliwy wpływ na zdrowie jej i jej najbliższych.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 2 kwietnia 2014 r. pozwany **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

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

im. F. C. w W., mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie, albowiem zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych. W stosunku do (...) utworzonego dla PL - P. Ł. wymagania techniczne, jakie powinny spełniać budynki mieszkalne określono jedynie do strefy wewnętrznej, przy czym w ogóle nie określono tych wymagań w stosunku do strefy zewnętrznej. Ponadto, zarówno w strefie wewnętrznej, jak również zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska. Pozwany stwierdził, że powódka powinna wykazać, że wskutek wprowadzenia (...) doszło do spadku wartości ich nieruchomości, a nadto zauważył, że nieruchomość, której dotyczy sprawa została zakupiona za cenę uwzględniającą funkcjonowanie w sąsiedztwie lotniska. Brak jest tym samym podstaw do przyjęcia, że w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę.

Strona pozwana podniosła również, iż przeciwnik procesowy nie wykazał, że poniósł szkodę w związku z funkcjonowaniem PL (...) na podstawie art. 435 KC.

Pozwany wskazał, iż objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Podkreślił, że przedmiotowa dodatkowa ochrona wynika z faktu, iż wprowadzenie (...) skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z „kontrolą akustyczną”, polegających na stosowaniu narzędzi przewidzianych w przepisach u.p.o.ś. Przedmiotowe narzędzia skupiają się wokół obowiązku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu. Według pozwanego, wprowadzenie (...) zwiększa poczucie bezpieczeństwa ze względu na fakt, iż działalność pozwanego jest poddana większym rygorom niż przed wejściem w życie obszaru. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom strony powodowej, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił, że uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń

co do sposobu korzystania z niego. Według pozwanego, powódka może, jak przed wprowadzeniem (...), w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że (...) rozwija się konsekwentnie od roku 1958, a działania zmierzające do rozbudowy infrastruktury lotniska rozpoczęto w połowie lat 90 poprzedniego wieku. Powódka rozpoczynając budowę w 2000 r. musiała mieć zatem tego świadomość. Strona pozwana przytoczyła również fakt, iż planowane w niedalekim terminie oddanie do użytku lotniska B.-B. dodatkowo wpłynie na zmniejszenie operacji lotniczych w porcie lotniczym pozwanego. Mając powyższe na uwadze, pozwany uznał, że twierdzenia strony powodowej należy uznać za bezpodstawne.

Pozwany wniósł również o oddalenie żądania co do ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość. Jak wskazuje, wysokość szkody o której mowa w art. 129 u.p.o.ś oraz w art. 136 u.p.o.ś jest już wiadomo w dniu wejścia w życie aktu prawnego tworzącego obszar ograniczonego użytkowania lub w krótkim okresie po jego wejściu w życie. Przyszłe wydatki dotyczące np. rewitalizacji budynków będą wynikały z normalnej eksploatacji nieruchomości.

W zakresie żądania zadośćuczynienia za doznaną krzywdę, w postaci naruszania dóbr osobistych, tj. prawa do prywatności, prawa do spokojnego korzystania z nieruchomości, prawa do odpoczynku oraz rekompensaty za konieczność znoszenia immisji związanych z działalnością pozwanego, mających szkodliwy wpływ na jego zdrowie i jego najbliższych, pozwany wniósł o jego oddalenie w całości. Pozwany wskazał, że powódka nie wykazała szczegółowo naruszenia dóbr osobistych i powstania krzywdy. Ponadto jego działanie nie było bezprawne, nie było zawinione.

Strona pozwana wniosła również o oddalenie powództwa w zakresie żądania zasądzenia odsetek od dnia 16 lutego 2014 r., tj. od dnia następnego po upływie terminu wskazanego przez stronę powodową w wezwaniu do zapłaty. Pozwany stwierdził bowiem, iż strona powodowa nie udowodniła istnienia obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego, a tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia.

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

Pismem z dnia 27 maja 2014 r. powódka podtrzymała w całości dotychczasowe wnioski i twierdzenia.

W piśmie z dnia 14 maja 2015 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew.

W piśmie z dnia 11 września 2015 r. pełnomocnik pozwanego wskazał, że strona powodowa uchybiła terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Pozwany o roszczeniu strony powodowej dowiedział się 19 marca 2014 r. (w dacie otrzymania odpisu pozwu). Tymczasem, ze swoim roszczeniem powódka mogła wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, czyli w tym przypadku do dnia 28 lutego 2014 r.

W piśmie z dnia 2 grudnia 2015 r. strona powodowa podtrzymała swoje stanowisko w sprawie. Odnosząc się do zarzutu uchybienia terminowi zawitemu, wskazała, że swoje roszczenie zgłosiła pozwanemu na piśmie z dnia 10 lutego 2014 r. Pismo znajduje się w aktach sprawy (k.47 akt) i opatrzone jest pieczęcią pozwanego, przy którym odnotowano datę wpływu pisma - 10 lutego 2014r.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego - na okoliczność ustalenia, czy doszło do obniżenia wartości nieruchomości strony powodowej położonej w P. przy ul. (...), kiedy ten stan nastąpił i jaki jest zakres obniżenia wartości nieruchomości oraz czy wzrost lub spadek wartości nieruchomości strony powodowej odbiega od tendencji w innych okolicach P. i P. nienarażonych na podobne emisje hałasu emitowanego przez lotnisko P. - Ł. w P., rozbudowy i eksploatacji lotniska P.-Ł. w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.

w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł. w P., jak i w związku z ograniczeniami budowlanymi przewidzianymi na mocy ww. aktu prawnego w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

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

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

Powódka jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 665 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powódka jest wyłączną właścicielką tej nieruchomości.

Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej, gazowej. Działka ma kształt prostokąta i jest ogrodzona. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – ul. (...). Dojście do budynku i wjazd na działkę jest utwardzone kostką betonową. Częścią składową działki jest wolnostojący, podpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny, wykonany w technologii murowanej.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość, brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności. Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, położona jest w strefie „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł..

***Okoliczności niesporne***, jak również dowody: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 23-28 akt), opinia biegłego sądowego K. R. (k. 308-341 akt).

Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 135 m<sup>2</sup>.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. R. (k. 308-341 akt), wyjaśnienia biegłego (k. 577-588 akt).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.,

podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

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

a) 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).

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powódki, znalazła się w tzw. **strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania**.

**Okoliczności niesporne, jak również dowody :** decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 18-81 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 87-89 akt) , opinia biegłego K. R. ( k. 308-341 akt) , .

Pismem z dnia 10 lutego 2014 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie w wysokości 220.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez powódkę w związku z położeniem nieruchomości powódki w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P..

**d o w ó d:** pismo z dnia 10 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 47 akt),

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w P., będącej własnością powódki, w związku z jej położeniem na (...) ograniczonego (...) wynosi według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i cen na dzień sporządzenia opinii **89.300 zł**

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 326-340 akt), uzupełniająca opinia biegłego K. R. (k. 471-489 akt), wyjaśnienia biegłego (k. 577-588 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył żądanej przez powódkę kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego K. R.. 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 powódki na skutek wprowadzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. na 89.300 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 21 września 2015 r., zmodyfikowanej następnie na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016 r. przez **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R.** Na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016 r. biegły sądowy oświadczył, iż nie podtrzymuje treści swojej opinii z 21 września 2015 r. z tego powodu, iż od czasu sporządzenia opinii zbierał transakcje, zaktualizował swoją bazę danych i na podstawie większej bazy danych (89 transakcji) jeszcze raz obliczył ubytki wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania. Biegły stwierdził, że aktualnie ubytki mają inne wartości i w związku z powyższym złożył do sprawy opinię uzupełniającą, której odpisy doręczył bezpośrednio pełnomocnikom stron.

Po uzupełnieniu opinii biegłego z dnia 7 kwietnia 2016 r., pismem z dnia 20 kwietnia 2016 r. strona powodowa podtrzymała swoje zarzuty wobec opinii wyrażone w poprzednim piśmie z dnia z 30 listopada 2015r., w szczególności zarzut dotyczący zaniżonej powierzchni użytkowej budynku, jak i jego zaniżonej (nierynkowej) wartości.

Z kolei pozwany, w piśmie z dnia 20 kwietnia 2016 r. ustosunkował się do opinii biegłego opierając się na opinii z 16 grudnia 2015r. sporządzonej przez I. F. i J. K. a dotyczącej oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) w opinii uzupełniającej biegłego sądowego K. R., kwestionując ją oraz wnosząc o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Strona pozwana stwierdziła bowiem, iż opinia biegłego oparta została w głównej mierze na modelu regresji wielorakiej, który mimo iż jest stosowany w wycenie nieruchomości, ma wiele wad. Pozwany uznał, że biegły w swojej opinii niepoprawnie zastosował metodę analizy regresji wielorakiej do określania wartości rynkowej nieruchomości, albowiem przeprowadzone analizy nie bazują na zbiorach nieruchomości podobnych i nie uwzględniają stanu rynku na datę wyceny. Strona pozwana zarzuciła biegłemu, że w ocenianych przez niego modelach liniowych (obrazujących relacje pomiędzy wartościami nieruchomości a cechami rynkowymi (atrybutami) opisującymi te nieruchomości) zabrakło rzetelnej analizy współzależności zmiennych i konsekwencji umieszczenia w modelu zmiennych współliniowych. Podkreśliła, że szereg zmiennych objaśniających jest niemierzalnych lub mierzalnych na różnych skalach np. porządkowej, nominalnej, ilorazowej. Zdaniem strony pozwanej, zbyt dużo zmiennych mierzonych na różnych skalach w modelu wielorakiej regresji liniowej prowadzi do nielogicznych wniosków szacowania nieruchomości, np. ujemnych wartości. Pozwany zarzucił, że modele regresji wielorakiej z tak przyjętym zestawem zmiennych nie uwzględniają istotnego dla uczestników rynku elementu jakim jest wpływ

człowieka na kształtowanie się cen rynkowych (tzn. moda na daną lokalizację). Niezależnie od pozostałych uwag dotyczących opinii biegłego strona pozwana zarzuciła jej, iż zastosowana przez biegłego metodologia wyceny spadku wartości nieruchomości nie spełnia wymaganych cech operatu szacunkowego. Wobec aktualizacji opinii nie zmieniło się stanowisko strony pozwanej w zakresie wniosku o sporządzenie kolejnej opinii w sprawie przez innego biegłego.

Biegły sądowy K. R. będąc wysłuchiwany na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016r. po zapoznaniu się z treścią zarzutów stron oświadczył, że podtrzymuje opinię uzupełniającą złożoną w sprawie. Biegły wyjaśnił, że norma PN-ISO 9836:1997 nie jest stosowana do wyceny nieruchomości, mimo że niewątpliwie obowiązuje (wg tej normy do powierzchni użytkowej dolicza się powierzchnię m.in. piwnic, tarasów, werand). Powszechnie stosowana jest natomiast polska norma, zgodnie z którą powierzchnia piwnic i garaży nie jest doliczana do powierzchni użytkowej budynku ( stosują ją nie tylko rzeczoznawcy majątkowi, ale również nawet architekci w nowych projektach architektonicznych). Dodatkowo, w materiale porównawczym przyjętym przez biegłego, również nie uwzględniono powierzchni garaży i piwnic, co osobiście biegły weryfikował zapoznając się z transakcjami dotyczącymi nieruchomości przyjętych do tych porównań ( w razie wątpliwości nieruchomości była odrzucana). Tym samym nie było możliwe dokonanie wyceny nieruchomości powódki, przy uwzględnieniu powierzchni piwnic. Biegły nie wykluczył, że takie wyliczenie byłoby możliwe, jednakże do porównań należałoby wziąć nieruchomości, których powierzchnia użytkowa również zostałaby skorygowana i uwzględniała powierzchnię piwnic. Uznając, iż cena transakcyjna nieruchomości wziętych do porównań nie uległaby zmianie (jest to wartość stała), zmieniłaby się jedynie cena za 1m<sup>2</sup>, albowiem cena uzyskana ze sprzedaży musiałaby zostać podzielona przez większą liczbę metrów kwadratowych (z uwagi na doliczenie powierzchni piwnic). Uzyskaloby się wtedy niższą wartość za 1 m<sup>2</sup> nieruchomości. Wyliczona w ten sposób wartość nieruchomości powódki byłaby taka sama bądź zbliżona, albowiem wprawdzie powierzchnia nieruchomości byłaby większa, jednak należałoby ją przemnożyć przez niższą cenę ustaloną za 1 m<sup>2</sup>. Biegły wyjaśnił również, że nieruchomości wymienione w załączniku nr 1 do aktualizacji opinii nie służyły do wyceny nieruchomości powódki, lecz do ustalenia ubytku w wartości nieruchomości położonych w strefach wchodzących w skład (...). Wobec powyższych wyjaśnień, dokument prywatny powódki w postaci Inwentaryzacji domu jednorodzinnego, Sąd uznał za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto, zawierał on błędy, tj. do powierzchni użytkowej budynku doliczono również powierzchnię garażu (k. 569 akt)

Odnosząc się do zarzutów pozwanego, biegły wyjaśnił, że metody regresji wielorakiej nie zastosował do wyceny wartości rynkowej nieruchomości, ale do analizy statystycznej rynku. W jego ocenie, metody statystycznej nie można stosować do wyceny pojedynczej nieruchomości. W związku z powyższym uznał zarzuty pozwanego oparte na opinii J. K. i I. F., w której stwierdzono, że biegły zastosował analizę statystyczną do wyceny pojedynczej nieruchomości, za chybione. Biegły nie zgodził się również z zarzutem, że metoda regresji wielorakiej prowadzi ewentualnie do tego, że powstają ujemne wartości. Wyjaśnił, że ujemne wartości powstają jedynie wtedy, gdy do wzoru zastosowanego przez biegłego podstawia się takie wartości (nieruchomości), których w opracowaniu biegłego nie ma ( tj. takie, które nie występują w zbiorze transakcji przyjętych przez biegłego). Wzór ten natomiast się sprawdza, gdy podstawia się do niego nieruchomości znajdujące się w zbiorze biegłego (gdyby biegły uwzględnił nieruchomości aktualnie znajdującą się poza zbiorem i dołączył ją do zbioru, wtedy zastosowany przez biegłego wzór wyglądałby inaczej). Biegły wyjaśnił, że opinię sporządził na podstawie ok. 89 transakcji wybranych ze 108 zebranych. Uznał również, iż wobec niewyjaśnienia na czym pozwany opiera się zarzucając mu nieznaną sobie rynku (...), nie może odnieść do tej kwestii. Jednocześnie oświadczył, że w jego ocenie zna on (...) rynek obrotu nieruchomościami, w tym także mody na lokalizacje. Wyjaśnił również na czym polegało podobieństwo wybranych przez niego nieruchomości (biegły wybrał nieruchomości gruntowe zabudowane budynkiem mieszkalnym o powierzchni do 250 m<sup>2</sup>). Biegły na wszystkie pytania zadawane na rozprawie udzielał rzeczowych, spójnych i logicznych odpowiedzi.

Sąd uznał opinię biegłego K. R. za w pełni wiarygodną, szczególnie, że opinia została sporządzona przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy (biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinia jest konsekwentna, jednoznaczna

i stanowcza, a nadto została wydana z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego

w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swojej opinii przesłanki, na których się oparł formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną

i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala ją uznać za pełną i kompletną. Analiza trendów w obrocie nieruchomościami przed dniem ustanowienia tego obszaru i po jego ustanowieniu i to zarówno na terenach objętych następnie uchwałą Sejmiku, jak i nim nie objętych, jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania. Również wyjaśnienia biegłego dotyczące powierzchni użytkowej nieruchomości Sąd uznał za w pełni przekonujące. Tym samym Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego K. R. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd na rozprawie w dniu 2 czerwca 2016 r. oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka T. J., o przesłuchanie stron, wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia powierzchni użytkowej nieruchomości powódki, wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w zakresie ustalenia ubytku wartości nieruchomości, wniosek o przeprowadzenie weryfikacji opinii sporządzonej przez biegłego K. R..

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka T. J. oraz wniosek stron o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron z tego powodu, że uznał, iż okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie immisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do weryfikacji przez (...) Stowarzyszenie (...) w W.. Zauważyć w tym miejscu należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. opinia nie jest równoznaczna z operatem szacunkowym. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze (...), ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie V ACa 10/13). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do weryfikacji.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w celu ustalenia powierzchni użytkowej nieruchomości powódki. Rozbieżności nie istniały bowiem co do stanu faktycznego, ale co do klasyfikacji powierzchni i metodologii sporządzenia opinii. Biegły sądowy K. R. wyraźnie wskazał, że w tej kwestii klasyfikacji funkcjonują dwie normy. W tej sytuacji, należy zastosować normę powszechniejszą i przede wszystkim taką, która była stosowana w materiale porównawczym. W porównawczym materiale nie klasyfikowano piwnic jako powierzchni użytkowe, albowiem nie czyni się tego i w tej sytuacji, wniosek powódki należało oddalić.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w zakresie ubytku wartości nieruchomości. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd ma wprawdzie obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jednakże sytuacja taka zachodzi jedynie wtedy, gdy jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. (postanowienie SN z dnia



19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09, postanowienie SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 20/13). W ocenie Sądu, opinii sporządzonej przez biegłego sądowego K. R. nie można postawić takich zarzutów. Na podkreślenie 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.

### **Sąd zważył, co następuje:**

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

W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, art. 435 KC w zw. z art. 322-328 u.p.o.ś, art. 136 ust. 3 u.p.o.ś wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do powódki nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powódka domagała się:

- kwoty 90.000 zł tytułem odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 50.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 80.000 zł tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych powódki wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 lutego do dnia zapłaty,
- ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkody majątkowe i niemajątkowe mogące się ujawnić u powódki w przyszłości w związku z prowadzoną przez niego działalnością,
- zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 21.600 zł oraz kwoty 17 zł tytułem kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego.

Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powódki kwoty 90.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem co do kwoty 89.300 zł przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej 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 powódki w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy.

W piśmie z dnia 11 września 2015 r. pełnomocnik pozwanego wskazał, że strona powodowa uchybiła terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., gdyż pozwany o roszczeniu strony powodowej dowiedział się 19 marca 2014 r. (w dacie otrzymania odpisu pozwu). Tymczasem, ze swoim roszczeniem mogła ona wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, czyli w tym przypadku do dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd uznał stanowisko pozwanego w tej kwestii za nietrafne. Powódka podniosła bowiem, że swoje roszczenie zgłosiła pozwanemu na piśmie z dnia 10 lutego 2014 r. Pismo znajduje się w aktach sprawy. Tym samym, Sąd uznał, że powódka udowodniła, że zachowała termin na zgłoszenie roszczenia.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie

z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia

o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powódki o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym -

w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

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

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.

w P. nieruchomość gruntowa powódki 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

21 września 2015 r. zaktualizowanej w dniu 7 kwietnia 2016 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki – 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 powódki wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. – Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powódka nie mogła także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek

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

w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości 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 powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 89.300 zł, co determinuje zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powódki w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 89.300 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 lutego 2014r. O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się ono wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia. Pismem z dnia 10 lutego 2014 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie o zapłatę dochodzonych niniejszym pozwem kwot, wzywając jednocześnie do zapłaty należności w terminie 5 dni od daty doręczenia pisma. Wobec okoliczności, iż roszczenie stało się wymagalne z upływem 15 lutego 2014 r., a pozwany w wyznaczonym terminie nie uczynił zadość jej żądanie, roszczenie odsetkowe powódki biegnie od dnia 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Sąd natomiast oddalił powództwo, tj. co do kwoty 700 zł, uznając roszczenie za niezasadne w tym zakresie.

/-/ SSO Małgorzata Małecka