

Sygnatura akt XII C 1208/14

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 7 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:stażysta K. M.

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. R. i I. R.

przeciwko (...) spółka z o.o. z siedzibą w P.

o zapłatę

w przedmiocie odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 77.200 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 23 lutego 2014 r. powodowie **I. R. oraz A. R.**, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a w tym:

- 20 000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów;

- 56 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, będącego wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i sąsiedztwa lotniska P. – Ł. w P..

Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość, której są właścicielami, położona w P. przy ul. (...), została objęta obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Jak podnieśli, 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 powodów znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania. Pismem z dnia 20.02.2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pod kątem rodzajowym oraz wezwali pozwanego do powołania biegłego celem oceny doznanych szkód. Pozwany odmówił podjęcia rozmów ugodowych, przewidując

możliwość wyłącznie prowadzenia procedury concyliacyjnej według ustalonych przez niego zasad i tylko co do roszczenia o nakłady na wygłuszenie budynku.

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 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś), a również (posiłkowo) art. 435 KC w zw. z art. 322-328 u.p.o.ś. Natomiast kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powodowie dochodzą na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś oraz art. 136 ust. 3 tejże ustawy.

Powodowie wykazali, 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 (...)). Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

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.

W **odpowiedzi na pozw** z dnia 31 marca 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 solidarnie 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 najbliższej lotniska. Pozwany stwierdził, że powodowie powinni 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, powodowie mogą, 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. Powód nabywając nieruchomość w 1994 r. musiał mieć zatem tego świadomość. Rozbudowa była kontynuowana przez kolejne lata, aż do obecnych inwestycji, stanowiących podstawę utworzenia (...). 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.

przypisanie jakiegokolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanemu z tego tytułu.

Strona pozwana wniosła również o oddalenie powództwa w zakresie żądania zasądzenia odsetek od dnia 21 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 powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność spadku wartości nieruchomości powodów, albowiem jest on w niniejszym postępowaniu, wobec okoliczności podniesionych powyżej przez pozwanego, zbędny.

Pozwany wniosł również o oddalenie wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z mapy akustycznej miasta P. wraz z Programem Ochrony Środowiska przed H., z uwagi na brak znaczenia zgłoszonego dowodu dla rozstrzygnięcia sprawy (dokumenty dotyczą terenu miasta P., a nieruchomość objęta pozwem położona jest na terenie P.). Zakwestionował także wniosek powodów o zobowiązanie strony pozwanej do przedkładania do akt sprawy wyników ciągłych pomiarów hałasu w środowisku, uznając go za zbędny i bezprzedmiotowy.

Pismem z dnia 12 maja 2014 r. powodowie podtrzymali w całości dotychczasowe wnioski i twierdzenia (z modyfikacją wynikającą z faktu, że żądana od strony pozwanej dokumentacja została złożona do dziennika ogólnego w (...) Sądu).

W piśmie z dnia 8 maja 2014 r. pełnomocnik pozwanego podtrzymał dotychczasowe stanowisko wyrażone w odpowiedzi na pozew.

Postanowieniem z dnia 6 czerwca 2014 r. Sąd postanowił przeprowadzić 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, mając

na uwadze zastosowanie odpowiednich przegród akustycznych w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości i ich wpływ na jej wartość, mając na względzie ustalenia „Raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko – Rozbudowa i modernizacja (...)”, „Założeń do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. Ł. w P.” wraz z aneksem, wyniki ciągłych pomiarów hałasu w środowisku dla (...) w P., jak i ustalenia mapy akustycznej dla Miasta P. z 2008 r. i 2012 r. , przy czym biegły ww. opinię wydać winien po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości oraz wyliczyć wartość nieruchomości

i doznanej przez stronę powodową szkody, tak na dzień wydania opinii, jak i na dzień następnny po zgłoszeniu roszczeń pozwanemu tj. na dzień 21 lutego 2014 r.

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

Pismem procesowym z dnia 20 stycznia 2016r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu w zakresie roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości o kwotę 21.244 zł i domagała się zasądzenia łącznie kwoty 77.244 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.02.2014 r. do dnia zapłaty. Powodowie wnieśli również o wydanie wyroku częściowego co do roszczenia z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz z uwagi na nakład pracy pełnomocnika powodów o zasądzenie kosztów zastępstwa w wysokości 3 – krotności stawki minimalnej wynagrodzenia radcy prawnego. Co do odsetek ustawowych dochodzonych od pozwanego, strona powodowa podtrzymała żądanie ich zasądzenia od 21.02.2014 r. do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016r. strona powodowa ograniczyła swoje żądanie z tytułu spadku wartości nieruchomości do kwoty 77.200 zł, cofając żądanie co do kwoty 44 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

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

Powodowie są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, zabudowanej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., stanowiącej **działkę nr (...)** o powierzchni 888 m<sup>2</sup> dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr KW nr (...).

(...) ta jest zabudowana wolnostojącym, częściowo podpiwniczonym, parterowym z poddaszem nieużytkowym, budynkiem mieszkalnym, wykonanym w technologii murowanej. 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. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów.

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. 40-4 2 akt), opinia biegłego sądowego K. R. (k. 408-444 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 LAeqD = 60 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 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 powodów, 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. 76-109 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 331-340 akt) , opinia biegłego K. R. (k. 408-444 akt), Mapa a kustyczna miasta P. wraz z programem ochrony środowiska przed hałasem Program Ochrony przed H. (k.308-330 akt).

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 250.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez powoda w związku z położeniem nieruchomości powoda w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P..

**dowód**: pismo z dnia 20 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 37 -3 8 akt),

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

Według opinii biegłego K. R. z dnia 18 września 2015 r. utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w P., będącej własnością powodów, w związku z jej położeniem na (...) ograniczonego (...) wynosi

- według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i cen na dzień sporządzenia opinii- **69.700 zł**

- według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i cen na dzień 21.02.2014 r.-  
**69.700 zł.**

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 408-404 akt)

W styczniu 2016 r. biegły K. R. sporządził uzupełnienie opinii z dnia 18 września 2015r. Zgodnie z aktualizacją, utrata wartości rynkowej nieruchomości, w związku z jej położeniem na (...), według stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. i cen na dzień 21 luty 2014 r. oraz na dzień sporządzenia opinii, wyniosła **77 200 zł.**

**dowód:** uzupełniająca opinia biegłego K. R. (k. 591 - 598 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił żądanej przez powodów kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii i wyjaśnień biegłego K. R.. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało

w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie **dokumenty** nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. na kwotę 77.200 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 18 września 2015 r., zmodyfikowanej następnie w dniu 21 stycznia 2016r. przez **biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R.** Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016 r. biegły sądowy oświadczył, iż nie podtrzymuje treści swojej opinii z 18 września 2015 roku z tego powodu, iż od czasu sporządzenia opinii zbierał transakcje, zaktualizował swoją bazę danych i na podstawie większej bazy danych 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. Załączył również do akt sprawy decyzję (...) Federacji Stowarzyszeń (...) dotyczącą skargi biegłego na A. F., I. F. i J. K..

Pismem z dnia 27 stycznia 2016 r. strona pozwana wniosła uwagi do opinii uzupełniającej biegłego, opierając się na opinii z 16 grudnia 2015r. sporządzonej przez I. F. i J. K. dotyczącą 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. ujemne 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.

Strona powodowa na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016r. oświadczyła, iż nie składa zastrzeżeń do opinii sporządzonej przez biegłego.

Biegły sądowy K. R. będąc wysłuchiwany na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016r. po zapoznaniu się z treścią zarzutów pozwanego do opinii zawartych w piśmie z dnia 27 stycznia 2016r. oświadczył, że podtrzymuje opinię uzupełniającą złożoną w sprawie. 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. 86 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. Tym samym Sąd uznał opinię sporządzoną przez biegłego K. R. za w pełni przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2016 r.:

1. Oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka T. J.
2. Oddalił wniosek stron o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron

3. Oddalił wniosek o skierowanie opinii biegłego K. R. do (...) Stowarzyszenia (...).
4. Oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego w zakresie ubytku wartości nieruchomości.
5. Przeprowadził dowód z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy na okoliczność zasadności zgłoszonego przez stronę powodową roszczenia to jest odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadka T. J. oraz wniosek stron o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. Mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, Sąd oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie 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 (...). Zauważyć w tym miejscu należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. opinia nie jest równoznaczna z operatem szacunkowym. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze I ACa 390/15, ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. ( por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie V ACa 10/13). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do weryfikacji.

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 z ważył, 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 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 powodów nieruchomości znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 56.000 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego

na nieruchomości w wysokości 20.000 zł. Powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 21.200 zł ze względu na aktualizację opinii biegłego K. R.. 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 powoda kwoty 77.200 zł tytułem spadku wartości 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 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 powodów

w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa,

określonego w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Powodowie wnieśli pozew w dniu 28 lutego 2014 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania

i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku

z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części

w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia

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

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku

z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

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

w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX

nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

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

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

18 września 2015 r. uzupełnionej w styczniu 2016 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko

z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim

z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego

z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak 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 powodów wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. – Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które 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 powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości

w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości

z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro

o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności 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 powoda 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 niego nieruchomości w wysokości 77.200 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 77.200 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 marca 2014 r. 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. Tym samym, Sąd uznał, że pozwany był zobligowany do uiszczenia odszkodowania już w dacie wezwania pozwanego do dobrowolnego spełnienia zobowiązania, które nastąpiło pismem z dnia 20 lutego 2014r. Sąd stwierdził jednak, iż wobec nie wskazania przez powodów w jakim terminie od otrzymania wezwania pozwany winien uiścić żądaną kwotę, aby nie pozostawać w opóźnieniu, winno to nastąpić w terminie 7 dni od otrzymania pisma z 20.02.2014r. (k. 27-38 akt) (punkt I sentencji wyroku).

Sąd oddalił żądanie powodów co do zasądzenia ustawowych odsetek od kwoty 77.200 zł od 21 lutego 2014r. do 28 lutego 2014r., albowiem w dniu 21 lutego 2014r. strona powodowa dopiero zgłosiła swoje roszczenie pozwanemu, tym samym nie mogła już być w opóźnieniu. Ponadto z uwagi na to, że nie wyznaczyła pozwanemu terminu do uiszczenia żądanych kwot, Sąd przyjął dla pozwanego termin 7 dni na zaspokojenie roszczeń powodów (punkt II sentencji wyroku).

/-/ SSO Małgorzata Małecka