

Sygn. akt *XVI GC 1864/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 05 lipca 2018 r.

**Sąd Okręgowy w Warszawie XVI Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Cezary Skwara
Protokolant:	sekretarz sądowy Agnieszka Rozen

po rozpoznaniu 05 lipca 2018 r. w W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. i M. K.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W.**

o odszkodowanie

I. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...)

w W. na rzecz powodów jako małżonków J. K. i M. K. kwotę 64 990 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt złotych) tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości lokalowej nr (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Ustala, iż powodowie J. K. i M. K. ponoszą koszty postępowania

w 47%, zaś pozwany Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. w 53% i szczegółowe ich rozliczenie zleca referendarzowi sądowemu.

SSO Cezary Skwara

Sygn. akt: *XVI GC 1864/13*

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 5 lipca 2018 r.**

Powodowie J. K. oraz M. K. wnieśli pozew przeciwko Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) w W. domagając się zasądzenia odszkodowania w kwocie 107 552 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości w związku z posadowieniem nieruchomości lokalowej nr (...) położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...), w obszarze ograniczonego użytkowania (dalej jako: OOU) dla (...) im. (...) w W., ustanowionego na mocy Uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. i ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości z tego faktu wynikającymi. Ponadto powodowie wnieśli o

zasądzenie od pozwanego na ich rzecz odszkodowania w kwocie 15 000 zł z tytułu znoszenia immisji polegających przede wszystkim na emitowaniu hałasu przez samoloty używające urządzeń należących do pozwanego korzystając w tym celu z OOU, na obszarze którego znajduje się przedmiotowy lokal, którego właścicielami są J. K. oraz M. K.. Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie są jedynymi właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) stanowiącego odrębną własność, a prawo to przysługuje im na zasadzie współwłasności majątkowej małżeńskiej. W wyniku ustanowienia OOU lokal powodów znalazł się w jego obszarze. Powodowie wskazali również, iż w OOU przekroczone są dopuszczalne krótkookresowe wartości poziomu hałasu w porze nocy oraz dnia, powszechnie obowiązujące poza OOU dla terenów podlegających najbardziej restrykcyjnej ochronie akustycznej, tj. terenów z 1, 2 i 4 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Ponadto w uzasadnieniu wyjaśniono, iż zgodnie z art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawodawca przewidział instrumenty służące ochronie przed naruszeniem standardów jakości środowiska, w tym prawo żądania od podmiotu, z którego działalnością związane jest utworzenie OOU, pokrycia tak nieponiesionych, jak i poniesionych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego. Powodowie wskazali również, iż roszczenie w zakresie odszkodowania z tytułu znoszenia immisji podlegających przede wszystkim na emitowaniu hałasu przez samoloty używające urządzeń należących do pozwanego, oparte jest na podstawie art. 435 § k.c. Nadto wskazano, iż pismem z dnia 22 lipca 2013 r. złożonym bezpośrednio w siedzibie pozwanego, powodowie zgłosili odpowiednie roszczenia oraz wezwali do zapłaty należnej im kwoty z tytułu doznanych szkód. Pozwany nie odniósł się w żaden sposób do powyższej do wezwania (pozew k. 2-42).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości jako bezpodstawnego. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przypisanie odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wymaga wykazania poniesienia szkody pozostającej w związku z ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU oraz istnienia związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy szkodą a ograniczeniami wynikającymi z objęcia danej nieruchomości OOU, tymczasem strona powodowa nie wykazała ani okoliczności poniesienia szkody ani związku przyczynowego. W ocenie pozwanego, nie doszło do żadnego spadku wartości nieruchomości powódki, brak jest bowiem w stosunku do nieruchomości powódki jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu, zaś nie jest dopuszczalne przyjmowanie a priori, że położenie nieruchomości w OOU przekłada się na spadek jego atrakcyjności oraz wartości. Odnosząc się do roszczenia z tytułu immisji pozwany wskazał, że zgodnie z ukształtowaną linią orzecniczą wyłączną podstawę tych roszczeń stanowi art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, a nie art. 435 k.c. Ponadto w ocenie pozwanego, strona powodowa nie wykazała jakichkolwiek przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu oraz sposobu wyliczenia kwoty. Pozwany podniósł również, iż rzekomy hałas powodowany działalnością pozwanego nie może być podstawą do żądania odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości i jednocześnie za występowanie hałasu w obrębie nieruchomości. (odpowiedź na pozew k. 56-130).

### ***Sąd ustalił, co następuje:***

Powodowie J. K. oraz M. K. są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. XIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...). Przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez powodów w drodze Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży udziału we własności lokalu użytkowego sporządzonej w formie aktu notarialnego przed J. S. notariuszem w W. w dniu 14 marca 2006 r.

/okoliczności bezsporne, ponadto: odpis z księgi wieczystej nr (...) lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) (k. 29-42), Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowa sprzedaży udziału we własności lokalu użytkowego w formie aktu notarialnego z 14 marca 2006 r. (k. 28)/.

Wraz z wejściem w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r., zmienionej uchwałą nr (...) z dnia 24 października 2011 r. o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., nieruchomość powodów znalazła się w całości w strefie ograniczonego użytkowania, poza strefą Z1 i Z2.

/okoliczności bezsporne, ponadto: dowód: opinia biegłej sądowej A. M. z (...) 08.2015 r. (k. 253-291); opinia biegłego sądowego K. T. z 25.11.2017 r. (k. 493-521) wraz z opinią uzupełniającą (k. 563-565)/

W związku z objęciem nieruchomości powódki w postaci lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W., przy położonego przy ul. (...) w W. obszarem ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości uległa obniżeniu o kwotę 64 990 zł.

/dowód: opinia biegłego sądowego K. T. z 25.11.2017 r. (k. 493-521) wraz z opinią uzupełniającą (k. 563-565) , wyjaśnienia biegłego K. T. złożone na rozprawie w dniu 5 lipca 2018 r. (k. 607-609, protokół elektroniczny k. 611) /.

J. K. oraz M. K. pismem z dnia 23 lipca 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w kwocie 107 552 zł w związku z objęciem nieruchomości, w której znajduje się lokal mieszkaniowy pozwanych położony w W. przy ul. (...) obszarem ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Jednocześnie powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 15 000 zł z tytułu znoszenia immisji polegających na emitowaniu hałasu. Wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne.

/okoliczności bezsporne, ponadto: wezwanie do odszkodowania (k. 9-10)/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o niezaprzeczone twierdzenia stron oraz w oparciu o wyżej wymienione dokumenty dołączone do akt sprawy, a także w oparciu o pisemną opinię biegłego sądowego K. T. (k. 493-521) oraz opinię uzupełniającą (k. 563-565) oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie (k. 526-557) oraz ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie (k. 607-609) dotyczące spadku wartości lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w W..

Wiarygodność przedłożonych w toku postępowania dokumentów nie była kwestionowana przez strony, Sąd zaś nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Pozostałe dokumenty znajdujące się w aktach sprawy nie miały kluczowego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W przedmiotowej sprawie zostały sporządzone opinie przez dwóch biegłych sądowych – A. M. i K. T.. Wskazać w tym miejscu należy, że opinia sporządzona przez biegłą A. M. nie mogła być wzięta przez Sąd pod uwagę w sprawie. Biegła przyjęła, że ewentualny spadek wartości nieruchomości stanowi różnicę między ceną nieruchomości przed wejściem w życie OOU a wartością po jego wejściu. Dokonane przez biegłą wyliczenia w rzeczywistości nie stanowiły wyliczeń spadku wartości nieruchomości z tytułu wprowadzenia ograniczeń i ustanowienia strefy OOU, a pozwalały jedynie ocenić jak zmieniała się cena nieruchomości na przestrzeni czasu od 2011 roku do chwili sporządzenia opinii przez biegłą. Biegła przy sporządzeniu opinii nie wzięła pod uwagę wartości nieruchomości położonych poza strefą OOU, na co również sama wskazywała w sporządzonej opinii. Sporządzona opinia nie zawierała zatem prawidłowych wyliczeń, na podstawie których Sąd mógłby ustalić czy doszło do spadku wartości nieruchomości strony powodowej wskutek utworzenia OOU. W związku z powyższym opinia biegłej A. M. nie mogła być kluczowa dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy i podlegała pominięciu. Na marginesie wskazać należy również na treść opinii uzupełniających biegłej A. M.. Opinia uzupełniająca została napisana niezrozumiałym językiem, w związku z czym zarządzeniem z 3 października 2016 r. (k. 384) zwrócono biegłej opinii celem jej przerehabrowania, w taki sposób, a być jej treść była zrozumiała, czytelna i sporządzona zgodnie z zasadami interpunkcji oraz gramatyki języka polskiego. Biegła przedstawiła kolejną wersję opinii uzupełniającej, niemniej w ocenie Sądu – została ona w dalszym ciągu zredagowana w sposób niezrozumiały, z pominięciem zasad interpunkcji i gramatyki języka polskiego. Powyższe spowodowało, że jest ona niezrozumiała, nieczytelna i nie można na jej podstawie wyprowadzić prawidłowych i logicznych wniosków. Biegła nie potrafiła w niej uzasadnić sposobu zastosowanego do wyliczenia spadku wartości nieruchomości powodów

Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii lub opinii innego biegłego, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc gdy opinia, którą dysponuje, zawiera istotne luki, nie odpowiada na postawione pytania tezy dowodowej, jest niejasna, nienależycie uzasadniona albo nieweryfikowalna tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych.” (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CSK 7/09, Lex nr 533130).

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd w toku przewodu sądowego uznał, że niezbędnym będzie dopuszczenie kolejnej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej przez innego biegłego. Poziom merytoryczny opinii biegłej A. M. nie pozwalał bowiem na to, aby mogła ona zostać wykorzystana jako pełnoprawny i wiarygodny materiał dowodowy, a wszelkie wady tej opinii mogłyby zostać usunięte w wyniku dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii tego biegłego.

Powyższe skutkowało dopuszczeniem dowodu z opinii innego biegłego – K. T. (k. 493-519). Przedłożone do akt sprawy opinia oraz opinia uzupełniająca biegłego sądowego K. T. Sąd uznał za rzetelne, jasne i w pełni wyczerpujące. Biegły w sposób rzeczowy i kompleksowy odniósł się do przedmiotu opinii. Z treści opinii jasno wynika również, jaką metodę zastosował biegły sądowy celem ustalenia kwoty, o jaką nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz przyczyna dokonania wyboru tej metody wyceny. Metoda zastosowana przez biegłego to metoda korygowania ceny średniej oraz podejścia porównawczego, która polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość jej jest porównywalna z cenami jakie ustalono za podobne nieruchomości, a także znajomość cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen. Przy zastosowaniu tej metody, wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, określona zostaje w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, które uwzględniają różnice w poszczególnych cechach nieruchomości. Biegły wyjaśnił również, iż popyt na nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym w wyniku mniejszej liczby nabywców, którzy akceptują hałas przekłada się na ostateczne ceny nieruchomości usytuowanych w OOU. Przy zastosowaniu metody porównawczej, konieczna jest zatem znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. W ocenie Sądu, zastosowana metoda korygowania ceny średniej jest zrozumiała i logiczna oraz pozwała na jednoznaczne określenie o ile pomniejszyła się wartość nieruchomości w związku z ustanowieniem OOU. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości operatu szacunkowego.

Nadto w niniejszej sprawie dopuszczony został dowód z uzupełniającej opinii biegłego, w której biegły odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego zgłoszonych w stosunku do pierwszej opinii. W ocenie Sądu zarówno opinia główna, jak i opinia uzupełniająca, udzielają jasnych, logicznych oraz stanowczych odpowiedzi na okoliczności objęte tezami dowodowymi postanowień Sądu o dopuszczeniu tych dowodów. Ponadto pozwalają na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem OOU.

Należy podkreślić, iż biegły sporządzając opinię w sprawie korzystał z metodyki wskazanej w Zeszyście Metodycznym (...) Federacji Stowarzyszeń (...) „Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania hałasu lotniczego”. Opracowane w tym zeszycie metodologie nie mają oczywiście charakteru wiążącego, niemniej stanowią istotną wskazówkę dla biegłych, w zakresie sporządzania opinii w tego typu sprawach i powyższe opracowanie jest na chwilę obecną najbardziej kompleksowym przedstawieniem tego typu problematyki.

Sąd ponadto dopuścił dowód z dokumentów złożonych do akt sprawy przez strony postępowania, natomiast oddalił wszystkie pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowe zgłoszone przez strony postępowania uznając je za nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy (k. 608, protokół elektroniczny k. 611).

W szczególności wskazać należy, iż Sąd na rozprawie w dniu 5 lipca 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości zgłoszony w piśmie procesowym z 12 czerwca 2018 r. (pismo pozwanego k. 595-597), albowiem wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania w sprawie, a okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione na podstawie opinii biegłego sądowego sporządzonej

w niniejszej sprawie (art. 217 § 3 k.p.c.). Strona pozwana wnosząc o powołanie kolejnego biegłego, uzasadniając wniosek wdała się w kolejną polemikę z ustaleniami biegłego zawartymi w sporządzonej opinii, do których to zarzutów biegły odnosił się w opinii uzupełniającej. Należy mieć na uwadze, iż w judykaturze ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym fakt, iż pierwotna ekspertyza nie ma treści odpowiadającej stronie, nie uzasadnia kontynuowania postępowania dowodowego i dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej lub z opinii innego biegłego, dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzasadniają tylko konkretne i umotywowane uwagi oraz argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tą poddające w wątpliwość (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 1974 r., II CR 817/73, opubl. w LEX nr 7404; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1974 r., II CR 638/74, opubl. w OSPiKA 1975/5/108; por. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 5 czerwca 2002 r., III AUa 811/02, opubl. w OSA 2003/9/35). Za równie nieuzasadnione należy uznać także stanowisko, według którego nie wolno zaniechać przeprowadzenia dowodu z dalszych opinii biegłych, jeżeli dotychczas opracowane opinie nie dają podstaw do rozstrzygnięcia sprawy w sensie stwierdzonym przez stronę. Odmienne stanowisko oznaczałoby bowiem przyjęcie, że należy przeprowadzić dowód z wszelkich możliwych biegłych, by się upewnić, czy niektórzy z nich nie byłoby takiego zdania, jak strona. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lutego 2013 r., I AUa 1180/12, LEX nr 1294835). Potrzeba zlecenia kolejnej opinii powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 22 lutego 2013 r., I ACa 76/12, LEX nr 1312019, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1974 roku II CR 5/74 LEX nr 7407, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807). Specyfika dowodu z opinii biegłego polega na tym, że jeżeli taki dowód już został przez sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c. opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie "w razie potrzeby". Potrzeba taka nie może być jedynie wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnej dla niej opinii, lecz musi być następstwem umotywowanej krytyki dotychczasowej opinii, czemu wyraz daje pominięcie opinii A. M. w niniejszej sprawie. Pozwany żądał przeprowadzenia kolejnej opinii tylko dlatego, że dotychczasowa opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości była dla niego niekorzystna.

Podzielając w całości poglądy wyrażone w powołanych orzeczeniach, Sąd uznał, że postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie doprowadziło do wyjaśnienia wszystkich okoliczności spornych. W konsekwencji powyższego oddaleniu podlegał wniosek dowodowy pozwanego w przedmiocie dopuszczenia dowodu z innego biegłego sądowego z tej samej dziedziny. Oddaleniu podlegał także wniosek pozwanego o dopuszczenie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości w takim zakresie, w jakim nie został uwzględniony w postanowieniu z dnia 11 sierpnia 2017 r. (k. 608-609, protokół elektroniczny k. 611), a więc z zakresie określenia tezy dla powołanego biegłego. Zdaniem Sądu wskazane w postanowieniu z dnia 11 sierpnia 2015 r. pytania do biegłego były wystarczające dla wydania rozstrzygnięcia sprawy, a określanie biegłemu tezy o treści wskazanej przez pozwanego w piśmie z dnia 12 czerwca 2018 r. (k. 595-597) stanowiłoby nadmierną ingerencję Sądu w stosowaną przez biegłego metodę wyliczenia spadku wartości nieruchomości powódki.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powodowie w niniejszej sprawie domagali się zasądzenia łącznie kwoty 122 552 zł wskazując, że dochodzą dwóch roszczeń – roszczenia z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów z powodu jej objęcia OOU (107 552 zł) oraz odszkodowania z tytułu znoszenia immisji polegających na emitowaniu hałasu przez samoloty (15 000 zł).

W pierwszej kolejności Sąd ocenił roszczenie powodów w zakresie żądania odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wskutek objęcia nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu roszczenie powodów w tym zakresie jako zasadne, podlega uwzględnieniu w części.

Przechodząc do szczegółowych rozważań dotyczących przedmiotowego roszczenia, po pierwsze wskazać należy, że strona powodowa wykazała przysługującą jej legitymację czynną do wystąpienia z roszczeniem o odszkodowanie za obniżenie wartości nieruchomości w niniejszej sprawie. W szczególności z przedłożonego przez powódkę odpisu

z księgi wieczystej wynika, że powodom przysługuje na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej począwszy od 2006 roku prawo własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W..

Legitymacja bierna pozwanego wynika natomiast z art. 136 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2016 nr 0 poz. 672 t.j. dalej: p.o.ś.), według którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Z § 1 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (M..2011, Nr 128, poz. 4086) wynika natomiast, że obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W..

Roszczenie formułowane na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. podlega poważnym ograniczeniom. Według art. 129 ust. 4 powołanej wyżej ustawy, z roszczeniami o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Dwuletni termin określony w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest terminem zawitym, co oznacza, iż jego niedochowanie powoduje wygaśnięcie roszczenia, a fakt upływu tego terminu sąd ma obowiązek wziąć pod uwagę z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/08, LEX nr 577165; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Dla zachowania tego terminu wystarczające jest zgłoszenie żądania bezpośrednio obowiązanyemu do zapłaty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1104/12, LEX nr 1271919).

Mając na uwadze przeprowadzone w toku postępowania dowody wskazać należy, że powodowie zgłosili roszczenie pozwanemu pismem datowanym na dzień 22 lipca 2013 r. (k. 9-10) – doręczonym pozwanemu w dniu 26 lipca 2013 r. (data prezentaty biura podawczego pozwanego), a zatem przed upływem dwuletniego terminu liczonego od dnia wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W dalszej kolejności rozważyć należało, czy zaistniały wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego określonego w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z wejściem w życie uchwały nr (...). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości bądź osobę posiadającą ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą.

W ocenie Sądu strona powodowa wykazała w niniejszej sprawie wszystkie wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej. Bezspornym pomiędzy stronami było, że uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 r. i objęła nieruchomość, będącą własnością powodów.

Z kolei fakt poniesienia szkody w postaci utraty wartości nieruchomości powodów i związek przyczynowy zostały wykazane w niniejszym postępowaniu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), 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 ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas), a zatem ekonomiczne skutki takiego stanu prawnego. Szkodą podlegającą naprawieniu jest więc m.in. obniżenie wartości rynkowej nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. sygn. akt I CSK 509/11, Lex nr 1271642).

Sąd miał na uwadze również, że brzmienie art. 129 ust 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust 2 w zw. z art. 135 i 136 p.o.ś. odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. jak wskazano powyżej. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości. Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. sygn. akt I ACa 814/15). Hałas jest zatem ograniczeniem wynikającym z objęcia nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania i jest elementem wpływającym na spadek wartości nieruchomości choć – jak zarzucał pozwany - treść aktu prawa miejscowego nie zawiera zapisu, że hałas jest ograniczeniem, ani enumeratywnego wyliczenia wszelkich ograniczeń. Zważyć również należy, że roszczenia odszkodowawcze nie przysługują właścicielowi nieruchomości w przypadku braku istnienia OOU nawet w sytuacji kiedy ograniczenia istniały przed utworzeniem OOU. To bowiem utworzenie OOU stanowi podstawę powstania i możliwość dochodzenia roszczeń cywilnoprawnych przez stronę powodową. Szkada w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości występuje wtedy, gdy ma charakter trwały i nieodwracalny, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Nie można mówić o takiej szkodzie wówczas, gdy właścicielowi nieruchomości przysługuje roszczenie negatoryjne umożliwiające przywrócenie stanu zgodnego z prawem.

Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska podlega szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w uchwale nr (...) oraz zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji przekraczających standardy jakości środowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, LEX nr 1389001). W praktyce orzeczniczej zwraca się uwagę na to, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (wyrok SN z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Sama świadomość ponadnormatywnych immisji hałasu wynikająca z samego wprowadzenia OOU niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie

operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15, Legalis nr 1450766).

Sąd miał na uwadze również stanowisko biegłego sądowego, który stwierdził, że położenie nieruchomości w OOU znacznie ogranicza grono potencjalnych nabywców, a tym samym poziom osiąganych cen transakcyjnych jest relatywnie niższy niż w przypadku podobnych nieruchomości położonych poza OOU. Wyrazem powyższego jest ustalony przez biegłego spadek wartości nieruchomości będący przedmiotem opinii.

Powodowie wykazali również w niniejszej sprawie istnienie związku przyczynowego pomiędzy powstałą szkodą, a wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

W myśl art. 361 § 1 k.c., zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Kryterium adekwatności, jakie zostało przyjęte w art. 361 § 1 k.c. odwołuje się do „normalnych” następstw działania i zaniechania wywołującego szkodę. Innymi słowy adekwatne są „normalne” następstwa działania i zaniechania, z którego szkoda wynikła. Wszystkie inne zaś są „nieadekwatne”. Dla stwierdzenia istnienia związku przyczynowego nie wystarcza, więc jakiegokolwiek powiązanie przyczynowe między zachowaniem poszkodowanego a powstaniem lub zwiększeniem szkody, gdyż musi to być związek przyczynowy normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2008 r., IV CSK 127/08, M. Praw. 2009, nr 19, s. 1065).

W niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości będącej własnością powodów, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Normalnym, typowym następstwem wejścia w życie aktu prawnego ustanawiającego OOU był bowiem spadek wartości ograniczonego prawa rzeczowego powodów, na co wskazywał biegły w sporządzonej opinii i który wyliczył spadek wartości przedmiotowego prawa w związku z objęciem nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Należy zatem uznać, że tak wyliczona szkoda jest normalnym następstwem objęcia przedmiotowej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania.

Pozwany zarzucał, że nie można wykluczyć, że ewentualnie stwierdzona różnica wartości pomiędzy nieruchomościami istniała już przed ustanowieniem OOU, a za taką różnicę pozwany odpowiedzialności ponosić nie może. W ocenie pozwanego sporządzona opinia nie daje odpowiedzi pytanie czy w ogóle rzekoma zmiana wartości nieruchomości mogła nastąpić na skutek wejścia w życie uchwały (k. 648.). W ocenie pozwanego wejście w życie uchwały ustanawiającej OOU w ogóle nie miało wpływu na wartość nieruchomości, gdyż nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do przedmiotowej nieruchomości (nieruchomość położona jest poza strefą Z1 i Z2), zaś hałas lotniczy istnieje na tym terenie od dziesięcioleci.

W tym miejscu przywołać należało wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 lutego 2016 r. (sygn. akt I ACa 814/15 nie publ.) w którym stwierdzono, że okoliczność iż lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej nie pozbawia strony powodowej roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. Z tego względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawdziwości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Stanowisko powyższe jest odzwierciedleniem stanowiska Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r. sygn. akt II CSK 578/12, Legalis nr 744446).



Osią sporu w niniejszej sprawie była kwestia zastosowanej przez biegłego sądowego metody przy ustalaniu wielkości spadku wartości nieruchomości. Pozwany zarzucał, że właściwe ustalenie wysokości szkody możliwe jest tylko poprzez porównanie stanu majątkowego poszkodowanego istniejącego przed zdarzeniem wyrządzającym rzekomą szkodę oraz tego stanu majątkowego, który powstał na skutek określonego zdarzenia. Pozwany zaproponował metodę badania, która polegać miała na ustaleniu w pierwszej kolejności wartości rynkowej nieruchomości powodów na dzień 4 sierpnia 2011 r., a następnie ustalenie jak kształtuje się wartość nieruchomości w okresie po ustanowieniu OOU (w dacie sporządzenia opinii, a następnie ustalenie jak kształtowała się wartość innych nieruchomości porównywalnych do nieruchomości powodów jednakże nie objętych obszarem ograniczonego użytkowania we wskazanych wyżej okresach). W ocenie Sądu metoda ustalania wartości nieruchomości zaproponowana przez pozwanego nie mogła zostać zastosowana w niniejszej sprawie, bowiem prowadzi ona w rzeczywistości do badania trendu czasowego, co nie jest szkodą w rozumieniu art. 129 p.o.ś. Ponadto takie wyliczenia pozostają w sprzeczności z przyjętą w orzecznictwie jednorazowością odszkodowania o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. – skoro bowiem pozwany chce liczyć różnicę w wartości nieruchomości w określonych przedziałach czasu, w zależności od tego kiedy wydawana będzie opinia i rozpoznawana sprawa, wyniki mogą być całkowicie odmienne.

Biegły sądowy w swojej opinii wskazywał, że aby dokonać obiektywnego oszacowania i określenia w sposób jednoznaczny należało przyjąć w procesie wyceny jeden okres badania cen, aby w ten sposób wyeliminować niepożądane zmiany koniunkturalne, które mogły być inne w różnym czasie i w ten sposób wypaczyć wynik końcowy pokazany w opinii. Dlatego też poziom cen biegły przyjął na dzień wizji lokalnej dla określenia ewentualnego spadku wartości nieruchomości tj. na dzień 10.10.2017 r. (stanowisko biegłego k. 503). Jednocześnie biegły wskazał, że w przyjętym do analizy okresie czasu nie stwierdzono wpływu czasu na zmianę cen (563v).

Biorąc pod uwagę, że przedmiotem wyceny było własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego biegły skupił się na analizie na rynku tego typu praw. W procesie wyceny biegły przeanalizował rynek tego typu nieruchomości, tj. rynek kupna sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych na obszarze U., okres do analizy cen transakcyjny obejmował od stycznia 2016 r. do dnia wyceny tj. 10 października 2016 r. Jak wskazał biegły, z uwagi na przedmiot wyceny, tj. prawo własności lokalu mieszkalnego, analizą objęto głównie rynek tych praw, na którym odnotowano wystarczającą liczbę transakcji kupna sprzedaży. Analiza wykazała, że podobnie jak w przypadku obrotu prawem własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu dotyczącym mieszkań nie ma znaczenia status prawny. Poziom cen nie jest zatem zróżnicowany z tego względu (k. 500).

Stanowisko biegłego sądowego jest zgodne z tym wyrażanym w piśmiennictwie (zob. Wartość nieruchomości na obszarach oddziaływania lotniczego, Zeszyt Metodyczny, Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa 2013) w którym wskazano, że rzeczoznawca majątkowy analizując ceny transakcyjne nieruchomości dokonuje porównania wartości rynkowej nieruchomości położonej w obszarze oddziaływania lotniska z wartością rynkową nieruchomości podobnej położonej na tym samym obszarze bądź na rynku równoległym, ale poza obszarem oddziaływania lotniska. Bierze się przy tym pod uwagę stan nieruchomości z dnia zaistnienia negatywnego czynnika środowiskowego i ceny z daty sporządzenia operatu szacunkowego.

Zdaniem Sądu zastosowana przez biegłego sądowego metoda porównawcza przy zastosowaniu korygowania ceny średniej jest w ocenie Sądu zrozumiała i logiczna, a nadto pozwala na jednoznaczne określenie, w jakiej części spadek wartości nieruchomości nastąpił w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Opinia sporządzona została zgodnie z zasadami przewidzianymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 j.t.). Przyjęta przez biegłego metoda wyceny była zgodna z przepisami regulującymi określanie wartości nieruchomości. Stosownie bowiem do art. 152 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, oszacowanie wartości nieruchomości może nastąpić między innymi poprzez zastosowanie podejścia porównawczego, taki zaś sposób wyceny w rozpoznawanej sprawie przyjął biegły. Ponadto stosownie do treści art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyboru właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania nieruchomości dokonuje rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz

dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Również w zakresie wiedzy specjalnej pozostaje dobór nieruchomości podobnych do porównań. Zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna o charakterze ekonomicznym, a nie prawnym. W tej sytuacji, kiedy wartość nieruchomości jest określana przez biegłego, zastrzeżenia co do wyceny i wkraczanie w wiadomości specjalne przez osobę, która nie dysponuje odpowiednimi kwalifikacjami w tej materii nie może zasługiwać na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało uznać, że strona powodowa udowodniła wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska w zakresie szkody obejmującej spadek wartości prawa własności do lokalu mieszkalnego. Tym samym żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego co do kwoty 64 990 zł należało uznać za zasadne, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji wyroku. W pozostałym zakresie roszczenie to było niezasadne i podlegało oddaleniu (pkt II sentencji wyroku).

Co do roszczenia powodów o odszkodowanie z tytułu znoszenia immisji polegających na emitowaniu hałasu przez samoloty w kwocie 15 000 zł, Sąd uznał je za nieudowodnione. Jako podstawę roszczenia o odszkodowanie z tytułu immisji powodowie wskazali art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 322 p.o.ś., ewentualnie - w wypadku zakwestionowania tej podstawy – na art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś. (pismo k. 459-462).

Roszczenie to, jeśli przyjąć by, że jest oparte na art. 129 ust. 2 p.o.ś. wchodziłoby w zakres pierwszego zasądzonego na rzecz powodów roszczenia. Konsekwencją emisji hałasu oraz jego wpływu na środowisko było ustanowienie strefy OOU dla portu lotniczego im. (...) w W., a powodowie udowodnili (przez opinię biegłego) jakie odszkodowanie należy im się w związku z ustanowieniem OOU oraz jak słusznie sami wskazują „za ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości z powyższego faktu wynikającego” (k. 2). W sformułowanym w ten sposób roszczeniu mieści się, więc „znoszenie” hałasu emitowanego przez samoloty. Nie sposób było uznać, że powodowie mogą skutecznie żądać osobnego odszkodowania za „znoszenie immisji polegających na emitowaniu hałasu” na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Przy tak sprecyzowanym roszczeniu, a także przy zgłoszeniu wniosku dowodowego w postaci kolejnego biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, na okoliczności ustalenia ubytku wartości rynkowej nieruchomości, w związku ze znoszeniem hałasu wywołanego ruchem lotniczym (k. 459 v.), Sąd musiał dojść do przekonania, iż to roszczenie, również w ocenie powodów, mieści się w zakresie pierwszego.

Ponadto powodowie zgłosili wniosek ewentualny o powołanie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wysokości nakładów koniecznych do zabezpieczenia dźwiękowego ich lokalu. Powyższe sugerowałyby, że roszczeniem powodów jest zwrot nakładów koniecznych za tzw. rewitalizację akustyczną budynku. Jednakże w celu udowodnienia takiego roszczenia należałoby powołać biegłego akustyka lub biegłego z zakresu budownictwa, a takiego wniosku strona powodowa nie założyła. Sąd również nie może domyślać się, w jakiej intencji sformułowano przedmiotowe roszczenie, w szczególności, że strona powodowa do samego początku reprezentowana jest przez profesjonalnego pełnomocnika, od którego wymaga się takiego wyrażania żądań strony, którą reprezentuje, aby nie prowadziło to do wątpliwości w ich interpretacji.

Przechodząc do oceny podstawy wskazanej jako alternatywna tj. art. 435 k.c. to Sąd uznał, że nie może ona stanowić podstawy odpowiedzialności pozwanej. Sąd orzekający popiera stanowisko Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 9 kwietnia 2010 r. (III CZP 17/10, LEX nr 584036; zob. także wyrok SN z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768 oraz postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) podkreślił, że: „Przepisy art. 435 k.c. w związku z art. 322 p.o.ś. i art. 129 p.o.ś. przewidują rozłączne reżimy odpowiedzialności. Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające w emisji hałasu byłoby zresztą sztuczne”. Zresztą nawet gdyby przyjąć dopuszczalność zastosowania art. 435 k.c. jako alternatywnej podstawy odpowiedzialności, to port lotniczy nie jest przedsiębiorstwem w całości (jak wymaga ugruntowany w orzecznictwie pogląd) wprawianym w ruch za

pomocą sił przyrody w rozumieniu tego przepisu, bowiem siły elementarne są wykorzystywane jedynie do części jego działalności (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 7 marca 2014 r., VI ACa 1047/13, <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl/>, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402, z dnia 23 maja 2012r., I PK 198/11, LEX nr 1219494). Nadto należy zauważyć, że przyjęcie dopuszczalności zastosowania art. 435 k.c. jako podstawy odpowiedzialności prowadziłoby do ominięcia 2-letniego terminu zawitego przewidzianego w art. 129 ust. 4 p.o.ś i niweczyłoby funkcję gwarancyjną tego przepisu, który pozwala podmiotowi nadmiernie ingerującemu w środowisko naturalne na prowadzenie racjonalnej gospodarki finansowej, umożliwiając mu zaspokojenie roszczeń poszkodowanych w przewidywalnym terminie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd oddalił powództwo w zakresie roszczenia odszkodowawczego w kwocie 15 000 zł z tytułu znoszenia immisji, tj. hałasu.

Sąd w punkcie III wyroku obciążył pozwanego w 53% kosztami sądowymi oraz w 47% powódkę pozostawiając szczegółowe wyliczenie w tym przedmiocie referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji.

SSO Cezary Skwara

## ZARZĄDZENIE

(...)