

Sygnatura akt XII C 1207/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 10 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: p.o. stażysty Krzysztof Pawlak

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2018 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa Z. N.

przeciwko (...) spółce z o.o. w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 50400 zł (pięćdziesiąt tysięcy czterysta złotych);
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. koszty procesu rozdziela stosunkowo obciążając nimi powódkę w 60 % a pozwanego w 40%, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu stawki wynagrodzeń dla pełnomocników stron na poziomie minimalnym.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## UZASADNIENIE

W **pozwie** wniesionym w dniu 27 lutego 2014 r. **powódka Z. N.**, wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 374.570,06 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą (...) w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. oraz kwoty 374.570,06 zł tytułem koniecznych do poniesienia nakładów technicznych w celu odpowiedniego wygłuszenia budynku. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że wyżej opisana nieruchomość, będąca jej własnością została objęta obszarem ograniczonego użytkowania, utworzonym na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Wskazała także, że zleciła wycenę prac niezbędnych do wygłuszenia budynku, które zostały wycenione na kwotę 374.570,06 zł oraz, że wezwała pozwaną do dobrowolnej zapłaty tej kwoty, czego pozwana do dnia dzisiejszego nie uczyniła.

W piśmie z dnia 8 września 2014 roku powódka ograniczyła roszczenie do kwoty 76.000 zł, wskazując że domaga się kwoty 75.000 zł tytułem koniecznych do poniesienia nakładów technicznych w celu odpowiedniego wygłuszenia budynku oraz kwoty 1.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 1 października 2014 r. **pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zarzucił, że powódka nie udowodniła, że nieruchomości leży w obszarze ograniczonego użytkowania, nie wskazała czy nieruchomość położona jest w wewnętrznej czy zewnętrznej strefie ograniczonego użytkowania, ani czy jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Nadto, pozwany podał, że nie wykazała również, iż jest jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Pozwany stanął na stanowisku, że nie uległ zmianie sposób wykorzystania przez powódkę nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, w szczególności, powódka nie wykazała, że poniosła w związku z tym jakąkolwiek szkodę, zaś samo utworzenie takiego obszaru nie przesądza o odpowiedzialności odszkodowawczej. Pozwany podkreślił, że strefa zewnętrzna nie obejmuje w ogóle zabudowy mieszkaniowej, dla której nie wprowadzono żadnych ograniczeń, a została utworzona wyłącznie dla budynków o podwyższonych wymaganiach akustycznych, tj. szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży. Zdaniem pozwanego, wprowadzenie (...) stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi wbrew twierdzeniom powódki, okoliczność pozytywną. Pozwany podał również, że oddziaływanie akustyczne nie jest takie samo w każdym miejscu obszaru, zatem powódka nie jest codziennie narażona na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalne w obszarze. Ponadto, powód wskazał, że podejmuje szereg działań mających na celu ograniczenie poziomu hałasu oraz, że w ostatnich latach obserwuje się spadek liczby operacji lotniczych w stosunku do poprzednich lat.

W piśmie z dnia 30 października 2014 roku powódka wyjaśniła, że jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, zaś drugim współwłaścicielem był jej mąż H. N., który zmarł i nie zostało przeprowadzone po nim postępowanie spadkowe. Powódka wyjaśniła również, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym od 1982 roku i znajduje się w strefie zewnętrznej (...). Nadto, powódka wniosła o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia postępowania spadkowego.

Postanowieniem z dnia 18 lutego 2015 roku wniosek powódki o zawieszenie postępowania został oddalony.

Pismem procesowym z dnia 13 grudnia 2017r. powódka rozszerzyła roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości do kwoty 50.400 zł oraz ograniczyła roszczenie z tytułu nakładów do kwoty 25.600 zł.

W odpowiedzi pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, tj. wniósł o oddalenie powództwa, również w części rozszerzonej.

Na rozprawie w dniu 10 stycznia 2018 roku powódka cofnęła oświadczenie o ograniczeniu powództwa z tytułu nakładów koniecznych poniesienia celem wygłuszenia budynku i oświadczyła, że podtrzymuje żądanie z tego tytułu w kwocie 75.000 zł.

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

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., arkusz 11, numer działki (...) o powierzchni 0,0624 ha, dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym częściowo podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 200,2 m<sup>2</sup>. Układ funkcjonalny stanowi piwnica ( kotłownia, ), parter ( trzy pokoje, kuchnia, łazienka, korytarz, klatka schodowa, wiatrołap), piętro ( cztery pokoje, łazienka, komunikacja).

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie terenu na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość zostało ustalone na podstawie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., zgodnie z którym przedmiotowa nieruchomość została oznaczona symbolem – M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

**dowód:** wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 8-16 akt), opinia biegłego K. R. (k. 210-285 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 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 zewnętrznej (§ 8 pkt 1 uchwały):

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. (§ 9 ust.1 uchwały).

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

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** uchwała Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. wraz z uzasadnieniem (k. 17-20 akt) ; decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 133-156v akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 99-128v akt), załącznik do decyzji (...) Dyrektora ochrony Środowiska w P. (k. 129-132); raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 157-167v akt), protokół kontroli nr (...) Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 168-177);

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 374.570,06 zł, tytułem koniecznych do poniesienia nakładów w celu rewitalizacji akustycznej budynku, położonego w P., ul. (...), w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku, w terminie do dnia 25 lutego 2014 roku.

**dowód:** wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2014 roku wraz z potwierdzeniem nadania (k. 21 i 22 akt).

Utrata wartości rynkowej nieruchomości powódki w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi 50.400 zł.

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 210-286 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (adnotacja 00: 16 : 06 e-protokołu z dnia 15 maja 2017 r. k. 380 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiścił żądanej przez powoda 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 powódki na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 50.400 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 30 grudnia 2016 r. biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (k. 210-286 akt).

Pismem z dnia 13 lutego 2017 roku pozwany zakwestionował opinie biegłego. Pozwany wniósł o wyjaśnienie przez biegłego, dlaczego na etapie analizy prezentowanej w punkcie 8.5 opinii pominięto fakt usytuowania niektórych nieruchomości na terenie (...) K. i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik. Wątpliwości budziła również m. in. zasadność porównywania sytuacji powstałej w wyniku ustanowienia (...) dookoła lotniska K. z sytuacją dla (...) ustanowionego dla obszaru dookoła lotniska P. – Ł., a także pominięcie w procesie wyceny powierzchni działki i uwzględnienie tego atrybutu w analizie w pkt 8.5 opinii oraz to w jaki sposób biegły ustalił obszar rynku równoległego. Zdaniem pozwanego, biegły powinien wypowiedzieć się również odnośnie tego czy przeprowadzana analiza porównawcza na zbiorze transakcji wskazanych w opinii spełnia wymogi określone w art. 153 ust. 1 oraz art. 154 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Jednocześnie pozwany uznał, że biegły winien wyjaśnić, w jaki sposób ustalił spadki w strefie wewnętrznej dla P. oraz J. i Ł..

Pozwany zakwestionował także metodologię obliczenia spadku wartości nieruchomości przyjętą przez biegłego K. R., powołując się na pismo złożone do Dziennika (...) tut. Sadu obszernie kwestionujące metodologię biegłego K. R..

Ponadto, na wypadek nieuwzględnienia podniesionych zarzutów, pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości i budownictwa na okoliczność ustalenia czy, a jeżeli tak, to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powódki po dniu 28 lutego 2012 roku.

Na rozprawie w dniu 15 maja 2017 r. **biegły K. R.** podczas składania wyjaśnień oświadczył, że po zapoznaniu się z zarzutami stron, podtrzymuje opinię z dnia 30 grudnia 2016 r. Jednocześnie odnosząc się do sformułowanych przez pozwanego zarzutów wyjaśnił, że przyjęcie części nieruchomości do analizy położonych w trzeciej strefie obszaru ograniczonego użytkowania na K. nie ma negatywnego wpływu na wycenę, gdyż ich położenie nie obniża wartości nieruchomości. Biegły wskazał również, że nie wszystkie cechy nieruchomości wpływają na jej wartość. Biegły przyznał, że przyjął znacznie mniej transakcji do analizy w porównaniu z analiza , na która powołuje się pozwany, ale zaznaczył, że są to transakcje, gdzie nieruchomości są w bardzo podobnej lokalizacji do nieruchomości wycenianej i według niego jedynie taka analiza ma sens.

Po złożonych przez biegłego wyjaśnieniach, strony nie miały więcej pytań do biegłego.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego za bezzasadne. Zauważyć należy, że pozwany nie zadał biegłemu części pytań sformułowanych w piśmie z

dnia 13 lutego 2017 r. Wobec powyższego Sąd uznał, że kwestie o które pozwany nie zapytał biegłego ostatecznie nie budziły wątpliwości pozwanego.

Tym samym 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. Szczególny walor tej opinii przejawia się w tym, że opiera się ona na przeprowadzonej osobiście przez biegłego analizie rynku obrotu nieruchomościami na terenach objętych obszarem ograniczonego użytkowania i terenach położonych poza tym obszarem. Analiza trendów jest niezwykle przydatna dla odtworzenia mechanizmu rządzącego tym rynkiem, świadomości uczestników tego rynku i związku przyczynowego między potencjalnym hałasem emitowanym przez lotnisko P. - Ł., a wartością nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania.

Wobec powyższego, Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

Oddalony został również wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny akustyki, gdyż nieruchomość powódki położona jest w strefie zewnętrznej i już z tego powodu roszczenie dotyczące nakładów jest bezzasadne, tym samym przeprowadzenie wnioskowanego przez stronę dowodu byłoby zbędne.

Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadków Z. G. oraz M. D.. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd nie kwestionuje starań pozwanego o ograniczenie emisji hałasu, jednakże do czasu obowiązywania (...) jest to fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając na uwadze art. 217 § 3 kpc, Sąd oddalił powyższe wnioski dowodowe uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (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 niej nieruchomość znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa, powódka domagała się odszkodowania za ubytek wartości jej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. ostatecznie w wysokości 50.400 zł. Za uwzględnieniem roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań

technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powódki w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy oraz akt poświadczenia dziedziczenia po zmarłym H. N. wraz z umową o dział spadku i zniesienie współwłasności, na podstawie których powódka stała się jedyną właścicielką nieruchomości. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powódki posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powódkę 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powódka wniosła pozew w dniu 20 lutego 2014 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsięwzięcia prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACa 1156/10). Zatem podstawą dochodzenia roszczeń powodów nie może być art. 435 kc, wskazany przez nich jako ewentualna podstawa prawa roszczenia.

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 powódki zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 30 grudnia 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 nieruchomości powodów – w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powódka nie mogła także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które jest 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 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 wartości rynkowej nieruchomości powódki ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 50.400 zł, co determinuje zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości.



Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Poza roszczeniem o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powódka domagała się również kwoty 75.000 zł tytułem nakładów w celu odpowiedniego wygłuszenia budynku mieszkalnego. Roszczenie w tym zakresie było niezasadne albowiem w przypadku strefy zewnętrznej w której znajduje się nieruchomość powódki nie ma żadnych ograniczeń technicznych dotyczących budynków mieszkalnych. W tej sytuacji strona powodowa nie może dochodzić żadnych roszczeń z tego tytułu od strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 50.400 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty procesu będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. W niniejszej sprawie powódka wygrała proces w 40%, co uzasadniało stosunkowe rozdzielanie kosztów postępowania i obciążenie powódki w 60%, a pozwanego w 40%, natomiast szczegółowe wyliczenie tych kosztów zostało pozostawione referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2).

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

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

P., dnia 1 lutego 2018r. /-/ SSO Małgorzata Małecka