

Sygnatura akt XVIII C 52/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia: 12 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Katarzyna Szmytke**

Ławnicy: -

Protokolant: prot. sąd. Aleksandra Kubiłowicz

po rozpoznaniu w dniu: 28 listopada 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **Ł. B.**

przeciwko: **(...) Sp. z o.o. w P.**

**o: zapłatę**

**1.** Zasądza od pozwanego na rzecz powódki tytułem odszkodowania za spadek wartości jej istotnej dla sprawy nieruchomości kwotę: 64.600 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty:

**a)** 50.000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) od dnia 02.02.2016r.

**b)** 14.600 zł (czternaście tysięcy sześćset złotych) od dnia 01.05.2016r.

- do dnia zapłaty.

**2.** W pozostałym zakresie tj. co do roszczeń odsetkowych od wyżej wymienionych w pkt 1 kwot cząstkowych składających się na kwotę zasądzoną:

- tj. kwoty 50.000 zł za okres od 14.09.2012r do 01.02.2016r.

- kwoty 14.600 zł za okres od 26.10.2015r. do 30.04.2016r.

- powództwo oddala.

/-/ K. Szmytke

**XVIII C 52/15**

## UZASADNIENIE

Powódka Ł. B., w pozwie złożonym w dniu 05 kwietnia 2013 r. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.:

- kwoty 90.000 zł z tytułu objęcia nieruchomości stanowiącej własność powódki obszarem ograniczonego użytkowania, co skutkowało ograniczeniem sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości i koniecznością rewitalizacji posadowionego na niej budynku;

- kosztów postępowania według norm przepisanych,

a także o ustalenie, że pozwany ponosi wobec powódki odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości pozostające w związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania wokół (...).

W uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), która jest zapisana w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu pod nr KW (...). Nieruchomość gruntowa powódki zabudowana jest wolnostojącym domem jednorodzinny i mieści się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. o nr XVIII/302/12. W ocenie powódki wartość należącej do niej nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w korzystaniu z niej, wprowadzonych ww. uchwałą. Powódka wskazała również, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliuguje ją do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 136 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, zastrzegając jednocześnie, iż szkodę z tytułu utraty wartości nieruchomości można wstępnie określić na kwotę 50.000 zł, co zostanie doprecyzowane szczegółowo po sporządzeniu wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego (k. 39).

W odpowiedzi na pozew wniesionej dnia 23 sierpnia 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że brak podstaw do wykorzystywania dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy orzecznictwa dotyczącego samolotów F-16 i wojskowego lotniska w K. z uwagi na inną problematykę (lotnisko cywilne a lotnisko wojskowe). Wskazano nadto, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności pozwanego, albowiem nie pociąga za sobą konkretnej szkody. W ocenie strony pozwanej, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powódki niesie dla niej również pozytywne skutki, poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu istniejącego na obszarze jej zamieszkiwania. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmiany wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powódkę nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia jej nieruchomości, ani co do sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie OOU nie ogranicza jej prawa. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu OOU, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Niezależnie od powyższego, pozwany zakwestionował żądanie inicjatorki procesu dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia jej komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej (k. 56-126).

Pismem z dnia 19 sierpnia 2013 r. powódka – ustosunkowując się do zarzutów pozwanego – wskazała, że zmniejszenie ruchu lotniczego nie może stanowić przesłanki do oddalenia powództwa o odszkodowanie, albowiem lotnisko ma rozwijać swoją działalność do 2034 r. i systematycznie zwiększać ilość lotów. Ponadto prezentowane przez stronę pozwaną stanowisko nie wyklucza, że inwestor każdorazowo będzie zobowiązany do udowodnienia, że hałas w dacie budowy jest ponadnormatywny. Wskazano, że – wbrew wywodom strony pozwanej co do odmiennej specyfiki lotniska w K. i lotniska P.-Ł. – oba porty lotnicze łączy tożsama kwestia utworzenia wokół nich strefy ograniczonego użytkowania oraz wynikające stąd zakazy, które – ograniczając prawo własności – obniżają wartość nieruchomości (k. 130-137).

W piśmie z dnia 14 listopada 2013 r. pozwany – podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko w procesie i odnosząc się do zarzutów strony powodowej – zwrócił uwagę, że żaden z przywołanych przez powódkę dokumentów nie wskazuje na przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu na jej nieruchomości, jeszcze raz podkreślił, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności odszkodowawczej, zaś brak jest podstaw do przyjęcia, że wprowadzenie tego obszaru zmniejszyło wartość nieruchomości powódki (k. 212-242).

Pismem z dnia 05 maja 2014 r. (k. 320-325) strona pozwana wyraziła stanowisko o niecelowości przeprowadzania w toku procesu dowodu z opinii biegłego, wskazując jednakże przesłanki, jakie na wypadek prowadzenia tego dowodu winny być brane przez biegłego pod uwagę przy ocenie wymiaru ewentualnej szkody inicjatorce procesu.

W kolejnym piśmie z dnia 27 lutego 2015 r. (k. 419-433) pozwany zakwestionował sporządzoną na użytek niniejszej sprawy opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego, wnosząc ponadto – na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. – o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka na okoliczność spełniania wymogów polskiej normy przez nieruchomość strony powodowej w związku z wprowadzeniem OOU (k. 466).

Pismem z dnia 14 kwietnia 2016 r. powódka rozszerzyła roszczenie z tytułu utraty wartości nieruchomości stanowiącej jej własność na kwotę 64.600zł, zgodnie z opinią biegłego z dnia 26 października 2015 r., doręczoną pełnomocnikowi pozwanego w lutym 2015 r. (k. 560-562).

W piśmie z dnia 01 lipca 2016 r. (k. 473-475) strona pozwana – ustosunkowując się do opinii uzupełniającej biegłego z dnia 24 kwietnia 2015 r. – zakwestionowała zawarte w niej wnioski, wskazując że miarodajne poziomy hałasu winny być wyznaczone zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, czego – w ocenie pozwanego – biegły nie uczynił.

W piśmie z dnia 14 lipca 2016 r. (k. 587-591) powódka doprecyzowała rozszerzenie pierwotnie zgłoszonego powództwa domagając się zasądzenia kwoty 64.600 zł tytułem utraty wartości rynkowej nieruchomości a także kwoty 15.779 zł tytułem nakładów na budynek – stosownie do ustaleń poczynionych przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego w toku procesu – wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie ww. kwot od dnia wezwania pozwanego do dnia zapłaty, tj. od kwoty dochodzonego odszkodowania za utratę wartości nieruchomości – od kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 14.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 października 2015 r. do dnia zapłaty.

W piśmie procesowym datowanym na 23.08.2016r. (k. 604-608) odpowiadając na ostatnie pisma procesowe strony powodowej zawierające zmiany kwotowe żądań zgłoszonych w pozwie – strona pozwana odczytując te zmiany w szczególności jako ograniczenie żądania przez powódkę z tytułu dochodzonego przezeń odszkodowania na pokrycie kosztów koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości budynkowej – wniosła o zasądzenie od inicjatorce procesu na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych, wskazując jednocześnie, iż wnosi o oddalenie powództwa Ł. B. w całości.

Na rozprawie w dniu 17 listopada 2016 r. (k. 648) – w przedmiocie ustosunkowania się do modyfikacji żądania powódki – strona pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, domagając się w szczególności oddalenia żądania powódki w części, w której powództwo zostało rozszerzone.

Na rozprawie w dniu 28 listopada 2016 r. (k. 659) pełnomocnik strony powodowej złożył wniosek o wydanie wyroku częściowego w zakresie roszczenia powódki co do utraty wartości nieruchomości i dalsze procedowanie w sprawie co do nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na przedmiotowej dla sprawy nieruchomości, a w szczególności pozyskanie opinii biegłego z dziedziny budownictwa z uprawnieniami w zakresie akustyki budowlanej.

**Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano tam samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowano cały obiekt, zmieniono funkcjonalność pomieszczeń, połączono hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londynu Luton, Londynu Stansted, Dublinu, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelony-Girony, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londynu Gatwick, Edynburga, Paryża-Beauvais, Rzymu-Ciampino i Krakowa.

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: dokumenty, w tym decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” z załącznikiem - k. 74-100, 447-451v, dane ze strony internetowej pozwanego wraz z wydrukami artykułów prasowych – k. 101-111.

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..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów,

lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

I tak, w strefie zewnętrznej:

- 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,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

- 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,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej 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. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Okoliczności bezsporne.

Powódka Ł. B. jest właścicielką od 1986 r. nieruchomości położonej w P. na terenie gminy T., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 9-10v, zaświadczenie Urzędu Gminy T. z dnia 21 lutego 2013r. – k. 28, opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 9 stycznia 2015r. – k. 382-412, opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 26 października 2015 r. – k. 480-521, informacyjne wyjaśnienia powódki – k. 152-155.

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, ww. nieruchomość powódki znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 9 stycznia 2015r. – k. 382-412, opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 26 października 2015 r. – k. 480-521.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym podpiwniczonym w zabudowie wolnostojącej o łącznej powierzchni działki 577 m<sup>2</sup> (w tym o powierzchni 101,1 m<sup>2</sup> posadowionego na działce domu jednorodzinnego).

Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest korzystny; stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie pobliskiego P.. Posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową oraz oświatową.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 9 stycznia 2015r. – k.382-412, opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 26 października 2015 r. – k. 480-521.

Wartość nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), leżącej w strefie wewnętrznej, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 64.600 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 26 października 2015 r. – k. 480-521.

Pismem z dnia 14 września 2012 r. powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zwróciła się do pozwanego z wnioskiem o wypłatę odszkodowania w wysokości 120.000 zł w związku z objęciem nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania, w tym kwoty 50.000 zł tytułem utraty wartości nieruchomości i 70.000 zł tytułem koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną. Jednocześnie pełnomocnik powódki zwrócił się z prośbą o udzielenie odpowiedzi na pismo powódki w terminie miesiąca od jego doręczenia. Wskazane pismo wpłynęło do siedziby pozwanego w dniu 15 października 2012 r. (data prezentaty strony pozwanej).

W odpowiedzi na wniosek powódki – pismem z dnia 10 grudnia 2012 r. – pozwany poinformował, że wyraża wolę zawarcia ugody jedynie co do odszkodowania na modernizację akustyczną budynku i to w ramach uczestnictwa powódki w procedurze concyliacyjnej.

Dowód: wniosek powódki z dnia 14 września 2012 r. – k. 29-30, odpowiedź pozwanego na wezwanie z dnia 10 grudnia 2012 r. z załącznikiem – k. 31-39v.

### ***Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.***

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. R. (1) – w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości – należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie wskazaną opinię biegłego sądowego przyjęto jako podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Opinia biegłego K. R. (1) z dnia 26 października 2015 r. w przedmiocie określenia obniżenia wartości nieruchomości powódki w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, której wnioski biegły uzupełnił wyjaśnieniami pisemnymi z dnia 08 czerwca 2016 r. (k. 567-570) oraz ustnymi na rozprawie w dniu 07 lipca 2016 r. (k. 579-580) czyni zadość postawionej tezie dowodowej w postanowieniu z dnia 17 stycznia 2014r., a nadto konkluzje w niej zawarte są jasne, rzeczowe i przejrzyste. Biegły wskazał, na czym oparł przesłanki wnioskowania, wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób, w jaki do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w tym zakresie w niniejszej sprawie. Podkreślić bowiem należy, że biegły K. R. (1) sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w piśmie z dnia 08 czerwca 2016 r. (k. 567-570) oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do wydanej przez siebie opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników, wskazał nadto zasady wprowadzenia współczynnika „s” prowadzącego do wydania opinii o przedłożonych przez biegłego konkluzjach.

W ocenie Sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz.2109). W § 4 ust 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego więc wybór jednej z tych metod i – zdaniem Sądu – opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak długo mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Nie posłużyły

zatem dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma, w tym złożone wraz z pismem z dnia 15 lutego 2015 r. albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron, które je przedkładają. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego.

W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego.

W ocenie Sądu nie były ponadto zasadne twierdzenia strony pozwanej, że metodologia wypracowana przy szacowaniu spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-K. nie może zostać wykorzystana przy opiniowaniu sprawy takiej jak niniejsza. Reakcja rynku obrotu nieruchomościami w obu przypadkach jest zbliżona, a to nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie wcześniej wypracowanych metod szacowania ubytku wartości nieruchomości.

Zdaniem Sądu o niezetelności opinii biegłego R. wydanej w przedmiocie szacowania ubytku wartości nieruchomości nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wskazał przesłanki, dla których odrzucił z pierwotnego zbioru transakcji nieruchomości wpływowe i odstające, podnosząc, że zastosowana metodologia nie wpływa na wynik końcowy zawartych wniosków, a jest jedynie efektem wzięcia pod rozwagę wcześniejszych zarzutów strony pozwanej.

Szczególnego podkreślenia wymaga, że w trakcie przesłuchania na rozprawie biegły sądowy wyjaśnił – w odniesieniu do przedstawionych przez stronę pozwaną opinii prywatnych – przesłanki zastosowania statystycznej metody regresji wielorakiej do określenia ubytku wartości przeciętnej średniej nieruchomości w strefach OOU, co nie zostało z kolei przyjęte do wyliczenia wartości pojedynczej, konkretnej nieruchomości. Z powyższego wynikały rozbieżności w sposobie rozumowania biegłego i strony pozwanej bazującej na wypowiedziach dr J. K., które stanowiły podstawą formułowania przez pozwaną zarzutów do opinii biegłego.

Nie może zatem podważać przydatności ww. opinii biegłego sądowego fakt, że dokonując na zlecenie pozwanego analizy rynku zewnętrzny podmiot, w oparciu o dużo większą liczbę transakcji, doszedł do odmiennych niż biegły wniosków. Zwrócić należy uwagę na okoliczność, że zlecenie to wykonywane było na wniosek pozwanego, a więc podmiotu zainteresowanego w określonym wyniku analizy, a przy tym – do czego szerzej odniósł się biegły w złożonych



wyjaśnieniach – zakwestionować należy przyjęte w nim do porównania transakcje, które w znacznej części, jak wyjaśnił biegły, nie zostały zweryfikowane i nie oddają rzeczywistych tendencji na rynku obrotu nieruchomościami.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych przezeń do porównania wypaczają wyniki wyceny, a przyjęta metodologia (odrzućenie transakcji wpływowych i odstających) warunkuje błędność opinii. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dobór zmiennych przez biegłego wynikał z arbitralnego odrzucenia ocenionych transakcji wpływowych i odstających, skoro wyjaśnienia biegłego wskazały niezbicie, że odrzucenie ww. transakcji nie wpływa na wynik końcowych ustaleń. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania.

Nadto biegły uwzględnił, że opiniowana nieruchomość, przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie wartości spadku tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Wobec powyższego Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie sądu opinia biegłego K. R. (1) w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Dokonując przy pomocy różnych osób wycinkowych analiz fragmentów opinii biegłego K. R. (1), pozwany próbował zdyskredytować tę opinię jako dowód przydatny do dokonania w sprawie istotnych dla jej rozstrzygnięcia ustaleń. W trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 07 lipca 2016 r. biegły szczegółowo i przekonująco wyjaśnił, z jakich przyczyn prywatne ekspertyzy przedstawione przez pozwanego nie mogą podważać wydanej przez niego opinii, a Sąd wyjaśnienia te w pełni podziela.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził i zastrzeżeń Sądu.

To mając na uwadze Sąd – na rozprawie w dniu 17 listopada 2016 r. – oddalił wnioski strony pozwanej o weryfikację opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego przez Komisję Arbitrażową Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych oraz zasięgnięcie opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczności wskazane w postanowieniu dowodowym z dnia 17 stycznia 2014 r.

Za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd uznał natomiast zeznania – zeznającego za stronę pozwaną – G. B. – oraz świadka T. J., albowiem okoliczności przez nich przedstawione nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powódkę w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł..

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

W toku dotychczas przeprowadzonego postępowania w sprawie biegły K. R. (1) złożył do akt także opinię na okoliczność koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego powódki (opinia z dnia 09. (...) k. 382-413). Było to następstwem jednak błędnego wykonania zarządzenia z dnia 26.02.2014r. przy przesyłaniu biegłemu zlecenia na wydanie opinii w sprawie. Wolą Sądu było aby biegły K. R. jako rzeczoznawca majątkowy wydał opinię na okoliczność tego czy doszło do ubytku wartości nieruchomości powódki nie zaś na okoliczność konieczności poniesienia przez nią nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego na tej nieruchomości położonego. Zasadność tego drugiego roszczenia inicjatorce procesu Sąd zamierzał bowiem badać z udziałem biegłego z dziedziny budownictwa z uprawnieniami akustycznymi w budownictwie. Takie były także wnioski dowodowe strony powodowej. Zatem wszystko to, co dotyczyć ma roszczeń finansowych powódki z tytułu koniecznych nakładów na rewitalizację jej budynku mieszkalnego wymaga prowadzenia dalszego postępowania dowodowego i będzie przedmiotem analizy Sądu po jego przeprowadzeniu, a zatem nie jest objęta niniejszym uzasadnieniem.

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

Zgodnie z przepisem 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. W ramach wywiezionego powództwa powódka zgłosiła trzy żądania: odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki na tej nieruchomości, a także ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość. W rozpoznawanej sprawie zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z powyższych żądań, a przy tym zachodzi konieczność uzupełnienia tego postępowania co do pozostałych z nich. W tym stanie rzeczy zaistniały podstawy do wydania wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 64.600 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę o nr geodez. 238/4. Uzasadnieniem dla takiego rozstrzygnięcia jest choćby ewentualność utraty możliwości skorzystania z operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego po upływie roku od jego wydania, na co Sąd narażałby się w razie zaniechania wydania wyroku częściowego i kontynuowania postępowania dowodowego, mimo że powyższe żądanie nadaje się już do rozstrzygnięcia.

Powódka rozszerzyła żądanie pozwu w powyższym zakresie w piśmie z dnia 14 kwietnia 2016 r. (k. 560-562) oraz w piśmie z dnia 14 lipca 2016 r. (k. 587-591).

Legitymacja czynna powódki w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Powódka jest właścicielką objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geodez. 238/4 (dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...)), a w konsekwencji była ona uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądania powódki, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 roku 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 ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). 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 (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym – hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI A Ca 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy w pełni podziela – przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolonego emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 poś co do spadku wartości nieruchomości.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 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.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość stanowiąca działkę o nr geodez. 238/4, znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, w jego strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do

którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia – to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie uchwały nr XVIII/302/12. Dokonała tego pismem z dnia 14 września 2012 r., które wpłynęło do siedziby pozwanego w dniu 15 października 2012 r. (stosownie do prezentaty spółki pozostawionej na dokumencie). Pismo zostało zatem doręczone pozwanemu przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do Sądu nastąpiło zaś przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. W konsekwencji do przedawnienia roszczenia powódki, o którym orzeczono w uzasadnianym wyroku częściowym nie doszło. Zaznaczyć trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia, nie kwestionował też, że powódka dochowała terminu zawitego na zgłoszenie roszczenia. Pozwany otrzymawszy przedsądowe zgłoszenie roszczeń przez Ł. B. ustosunkował się do nich dopiero pismem z dnia 10 grudnia 2012 r., informując w/w, iż wyraża wolę zawarcia ugody jedynie co do odszkodowania w zakresie modernizacji akustycznej budynku mieszkalnego i to w ramach uczestnictwa właścicielki nieruchomości w procedurze koncyliacyjnej.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powódki strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powódki, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym strona powodowa również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powódki objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w razie braku uchwały – właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódki ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między

jego stanem majątkowym a stanem, jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-7/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. 238/4 po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosi 64.600 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powódki.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powódki związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego K. R. (1) powódka wykazała, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości jej praw do nieruchomości wynosi 64.600 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki, zgodnie z rozszerzonym żądaniem pozwu.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność (użytkowanie wieczyste) nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że „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. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku”.

Za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie należy uznać okoliczność, że powódka w momencie nabywania nieruchomości musiała mieć świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu prawa do nieruchomości przez

powódkę. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, w tym powódce, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne - w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania, obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powódki do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu inicjatorce procesu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Zgodnie natomiast z ugruntowanym poglądem orzecznictwa w sprawach o odszkodowanie za szkodę związaną z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, w sytuacji kiedy wielkość odszkodowania ustalana jest według cen aktualnych na dzień sporządzenia opinii, odsetki od zgłoszonego wcześniej roszczenia z uwzględnieniem treści art. 455 k.c. należą się od daty doręczenia odpisu opinii a nie daty jej wydania, czy daty wcześniejszej, w przypadku zaś rozszerzenia żądania przez inicjatora procesu po zapoznaniu się z treścią opinii od daty doręczenia pisma rozszerzającego powództwo. Dopiero bowiem wówczas strona pozwana może się zapoznać i z opinią (poznając rzeczywistą wysokość szkody) i ostatecznie sformułowanym żądaniem przeciwnika procesowego a zatem zdecydować czy dobrowolnie spełni świadczenie. W niniejszej sprawie doręczenie stronie pozwanej odpisu opinii biegłego K. R. nastąpiło w dniu 01 lutego 2016 (k.535) zaś rozszerzenie żądania procesowego co do odszkodowania za utratę wartości nieruchomości nastąpiło pismem z dnia 14 kwietnia 2016 r., nadanym na adres pozwanego w placówce pocztowej w dniu 27 kwietnia 2016 r. Z uwzględnieniem potencjalnego trzydniowego terminu na doręczenie, uznać należy, że pismo z dnia 14 kwietnia 2016 r. zostało doręczone pełnomocnikowi pozwanego najpóźniej w dniu 30 kwietnia 2016 r. W konsekwencji powyższego Sąd przyjął, że dochodzone roszczenie z tytułu ubytku wartości nieruchomości stawało się wymagalne dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej opinii biegłego K. R. (1) w części dochodzonej już w pozwie, a w pozostałym zakresie od dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej odpisu pisma rozszerzającego żądanie procesowe powoda z tego tytułu (pkt 1. wyroku częściowego).

W pozostałym zakresie, a więc co do roszczeń odsetkowych od kwot częściowych składających się na kwotę ostatecznie dochodzoną przez powódkę tytułem ubytku wartości nieruchomości a zarazem zasądzoną w wyroku częściowym, tj.: od kwoty 50.000 zł za okres od dnia 14 września 2012 r. (data wniosku powódki skierowanego do pozwanego w przedmiocie żądania odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości - k. 29-30) do dnia 01 lutego 2016 r. (doręczenie stronie pozwanej odpisu opinii biegłego - k.535), a także od kwoty 14.600 zł za okres od dnia 26 października 2015 r. (data wydania opinii biegłego - k. 480-521) do dnia 30 kwietnia 2016 r.

(data doręczenia pełnomocnikowi strony pozwanej odpisu pisma rozszerzającego żądanie procesowe) – powództwo podlegało oddaleniu (pkt 2. wyroku częściowego).

Mając natomiast na względzie, że wyrok częściowy nie jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c., Sąd nie orzekał w nim o kosztach postępowania.

/-/ K. Szmytke