

Sygnatura akt XVIII C 558/15

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Sterczała

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa M. S., J. S.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 96 400 zł (słownie dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2013 roku, tytułem spadku wartości nieruchomości powodów,
2. w pozostałym zakresie roszczenie z tytułu spadku wartości nieruchomości powodów oddala,

/-/ SSO Jan Sterczała

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 maja 2013 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 15 maja 2013 r., skierowanym przeciwko pozwanemu **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, powodowie **J. S.** i **M. S.**, działający przez pełnomocnika procesowego, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty **200.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., w tym: **150.000 zł** z tytułu ubytku wartości rynkowej nieruchomości będącej ich własnością i **50.000 zł** z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W wyczerpującym uzasadnieniu swoich żądań powodowie przedstawili stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczeń o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze ich własności, położonej w P. przy ul. (...), ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P.. Jak podnieśli, na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. należąca do nich, jako współużytkownikom wieczystym, na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomość położona przy ul. (...) w P. znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwałą Nr (...)wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pod kątem rodzajowym i wezwali go do powołania biegłego celem oceny doznanych przez nich szkód, jednak pozwany odmówił prowadzenia rozmów ugodowych oferując wyłącznie prowadzenie procedury concyliacyjnej wg ustalonych przez niego reguł i tylko co do roszczenia o nakłady na wygłuszenie budynku. Zdaniem powodów, na tle tak przedstawionego stanu faktycznego przysługują im roszczenia oparte o treść przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) – tj. art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 tej ustawy,

zastosowanie i wykładnię których szczegółowo uzasadnili. Interpretacja przepisów art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wskazuje, iż ustawodawca nie ustanowił wymogu poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku przed wniesieniem pozwu. Powodowie wymienili, jakich ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości doznali, określili zakres dochodzonego odszkodowania, jak definiują zaistniałą szkodę w swojej sferze prawnej, która -w ich ocenie- obejmuje również zmniejszenie wartości ich nieruchomości w myśl art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Odwołując się do treści art. 140 k.c. powodowie wskazali, że nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym, kapitałem, z którego mogliby korzystać bez ograniczeń gdyby nie ustanowiono ww. obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas. Powodowie dotrzyмали ponadto terminu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. do zgłoszenia pozwanemu roszczeń (k. 1-13 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 09 lipca 2013 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany zakwestionował czynną legitymację procesową po stronie powodowej w zakresie dotyczącym roszczenia o zapłatę odszkodowania z uwagi na konieczność rewitalizacji akustycznej budynku. Wyraził też pogląd, że orzeczenia zapadające na gruncie stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...) mają dla niniejszej sprawy bardzo ograniczone znaczenie. Pozwany zakwestionował roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości jako niewykazane. Samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Zdaniem pozwanego, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powodów, nie spowodowało zwiększenia immisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wręcz przeciwnie, objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej obszaru miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. W związku z powyższym nie można przyjąć w okolicznościach faktycznych sprawy, aby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych ww. uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości powodów. Wbrew ich stanowisku, nie nałożono na nich żadnych ograniczeń co do przeznaczania nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do uszczuplenia ich prawa własności. Ww. uchwała nie wprowadziła dla tej nieruchomości żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Pozwany podniósł ponadto, że nie generuje tzw. immisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością lotniska cywilnego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. Co za tym idzie nie można uznać, aby powodom przysługiwały jakikolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w ich sferze w związku z działalnością lotniska (...). W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powodów. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała zgodnie z treścią art. 6 k.c. konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony (k. 39-64 akt).

W piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2013 r., powodowie podtrzymali stanowisko zaprezentowane w pozwie.

Powodowie podnieśli, że twierdzenie pozwanego o braku czynnej legitymacji procesowej po stronie powodów jest niezrozumiałe i nieuprawnione w świetle art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Podnieśli ponadto, że gdyby pozwany nie przekraczał dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wówczas obszar ograniczonego użytkowania nie zostałby ustanowiony. Zdaniem powodów, kwestia istoty odszkodowań

przewidzianych w art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. została już przesądzona w orzecznictwie, wykładnia tych przepisów zawarta w licznych orzeczeniach ma zaś charakter uniwersalny. W ocenie powodów, przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322-328 u.p.o.ś. zostały przywołane przez nich jedynie pomocniczo, bowiem także mogą mieć zastosowanie do działalności portu lotniczego cywilnego. Powodowie nie podzielili także stanowiska pozwanego, że dla niniejszej sprawy kluczowe znaczenie ma aktualny stan rzeczy, nie zaś stan docelowy, który ma zostać osiągnięty w roku 2034 (k. 113-138 akt).

W piśmie procesowym z dnia 20 września 2013 r. pozwany ponowił argumentację zaprezentowaną w odpowiedzi na pozew, jednakże nie kwestionował dalej legitymacji czynnej powodów (k. 234-248 akt).

W piśmie z dnia 07 listopada 2013r., pełnomocnik powodów podtrzymał dotychczasowe żądania (k. 296-298 akt)

W piśmie procesowym z dnia 24 czerwca 2015 r., powodowie wnieśli o wydanie wyroku częściowego odnośnie spadku wartości nieruchomości (k. 943-944 akt).

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

Powodowie **J. S.** i **M. S.** są współużytkownikami wieczystymi na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. Gmina T. przy ul.(...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0640ha, dla której Sąd Rejonowy (...)prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. – działka nr (...). Osiedle (...) – część A - uchwałą Nr(...)Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 r. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem **4M**. i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na opisanej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, w zabudowie wolnostojącej. Działka nr (...) stanowi własność Skarbu Państwa i została oddana do 17 marca 2091 w użytkowanie wieczyste powodom, do których należy prawo własności posadowionego na niej budynku.

Okoliczności niesporne, jak również wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 16-28,139-142 akt),mapa zasadnicza (k. 143 akt), zaświadczenie o zgłoszeniu zakończenia budowy (k. 144 akt), opinia biegłego K. R. z 17.03.2014r. (k. 331-367 akt).

Nieruchomość powodów jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego (...), które jest własnością pozwanego **(...)Sp. z o.o. z siedzibą w P.** Lotnisko (...)powstało przed I wojną światową, jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie Schengen. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

Gmina T. to gmina wiejska, położona w województwie (...), powiecie (...). Teren gminy obejmuje obszar 101,4km<sup>2</sup>, w tym użytki rolne stanowią 79%, a użytki leśne 7%. Wg danych z 2010 r. populacja gminy przekroczyła 20.000 mieszkańców. Przez teren gminy przebiega trasa drogi krajowej nr (...) łącząca R. z P., równoległa do trasy autostrady (...). W 2011 r. na terenie gminy funkcjonowało ponad 4.000 przedsiębiorstw, w których było ponad 30.000 miejsc pracy. Bezrobocie w gminie jest jednym z najmniejszych w W. i w kraju; stopa bezrobocia w 2010 r. wynosiła 3,23%. Na działalność gospodarczą przeznaczonych jest również około 400ha z możliwością podłączenia do pełnej infrastruktury.

P. to jedna ze wsi zlokalizowanych na terenie T., która graniczy bezpośrednio z miastem P.. Wg danych z dnia 31 grudnia 2010 r. miejscowość liczyła 6.075 mieszkańców.

Ww. działka ma kształt prostokąta, jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Droga dojazdowa do działki jest urządzona, nieruchomość posiada opłotowanie oraz zagospodarowaną przestrzeń wokół budynku. Kształt działki jest regularny, wydłużony, ukształtowanie terenu jest płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Budynek mieszkalny powodów jest budynkiem dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, murowanym wzniesionym w technologii murowanej tradycyjnej, z dachem krytym dachówką ceramiczną. Jest wyposażony w sieci miejskie: wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Układ funkcjonalny stanowi parter (salon, pokój, kuchnia, łazienka, komunikacja, wiatrołap, garaż, kotłownia) i piętro (3 pokoje, garderoba, łazienka komunikacja). Powierzchnia użytkowa budynku to 175,8m<sup>2</sup>.

Okoliczności niesporne, jak również opinia biegłego K. R. z 17.03.2014r. (k. 331-367 akt), dokumenty złożone przez biegłego na rozprawie w dniu 25.08.2015r. (k. 1051-1053 akt).

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)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.

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

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
  - a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
  - b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne „A” uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

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

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Okoliczności niesporne , jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 65-73, k. 188-221, k. 249-252 akt), procedura AIP (k. 74-85 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 86-91 akt)

Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska i wezwali go do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości poniesionej szkody. Powodowie domagali się od pozwanego zapłaty na ich rzecz odszkodowania w kwocie 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł z tytułu ubytku wartości należącej do nich nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu nakładów koniecznych na wygłuszenie budynku na niej położonego.

Pismem opatrzonym datą 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powodów, iż przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

Dowód : pismo z dnia 21 marca 2013 r. zawierające zgłoszenie roszczenia wraz z prezentatą pozwanego (k. 29 akt), pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. (k. 30 akt)

Wartość nieruchomości powodów M. i J. małżonków S. uległa zmniejszeniu w następstwie ustanowionych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na mocy uchwały Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. Już sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, ale również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku (tzw. świadomych nabywców) o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości.

Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości powodów zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku 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 - w miejscu położenia nieruchomości powodów, uwzględniając założenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko, wynosi on dla pory dnia LAeqD = 66,09 dB, a dla pory nocy LAeqN = 54,85 dB.

Wartość nieruchomości powodów nieobciążonej obszarem ograniczonego użytkowania wg jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosi **741.766zł.**

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., znajdującej się w sferze władztwa powodów, według cen na dzień sporządzania opinii, tj. na dzień 17 marca 2014r. i poziomu cen aktualnych wynosi **96.400 zł.**

Z uwagi na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. doznana przez powodów szkoda wyrażająca się w utracie wartości ich nieruchomości na dzień 15 maja 2013 r., tj. na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, wyniosła kwotę **103.500 zł.**

Dowód : opinia biegłego K. R. z 17.03.2014r. (k. 331-367 akt), pisemna korekta ww. opinii (k. 641-642 akt), pisemne wyjaśnienia biegłego (k.581-582, 685-687, 733-734, 1078-1080 akt), wyjaśnienia biegłego na rozprawie (k. 1054-1055, e-protokół k.673 i k. 1084 akt)

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

#### ***Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:***

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj. wydruku i odpisu zwykłego księgi wieczystej KW nr (...), pisma z dnia 21 marca 2013 r. zawierającego zgłoszenie roszczenia, pisma pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r., decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r., procedury AIP, informacji odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, mapy zasadniczej;

- opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 17 marca 2014 r., pisemnej korekty ww. opinii oraz pisemnych i ustnych wyjaśnień biegłego.

Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne i odpisy księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, uznano za wiarygodne w całości. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią 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. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję wymienioną przez strony przed zawieszeniem między

nimi sporu, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W wielu postępowaniach powstaje konieczność posłużenia się wiadomościami specjalnymi z konkretnej dziedziny, a taką szansę daje unormowanie art. 278 § 1 k.p.c. Tak też było w niniejszym postępowaniu, co zdeterminowało uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w cyt. wyżej pismach procesowych. Nie było bowiem sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powodów w tzw. strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego (...). Sporne między stronami było natomiast to, czy na skutek działalności pozwanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów. W tej materii Sąd niedysponujący tzw. wiadomościami specjalnymi poczynił ustalenia na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego K. R., który finalnie ustalił, że zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powodów w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego (...), a także w związku z działalnością tego lotniska, wynosi na dzień sporządzenia opinii 96.400 zł, a na dzień wniesienia powództwa, z uwagi na tzw. trend spadkowy wartości nieruchomości, tj. na dzień 15 maja 2013 r., 116.300 zł.

Zrealizowaną na zlecenie Sądu opinię o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 17 marca 2014 r., wspólnie z pisemną korektą ww. opinii oraz ustnymi i pisemnymi wyjaśnieniami biegłego Sąd uznał za niewątpliwie przydatne w sprawie.

Wymaga podkreślenia, że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach jest zadaniem trudnym i dość skomplikowanym. Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...) wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. Doświadczenia z analogicznej niemal sytuacji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...) nie mogą zatem pozostać obojętne dla ustalenia, czy i o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów skoro systematycznie do 2034 r. ma wzrastać liczba operacji lotniczych samolotami rejsowymi i czarterowymi w porze dziennej (w porze nocnej ma co do zasady pozostać na poziomie 12 operacji na dobę).

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w

odniesieniu do lotniska wojskowego (...), obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku. Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

Wyjaśniając wątpliwości strony powodowej, biegły R. w piśmie z dnia 02 lipca 2014r., wyjaśnił, iż w procesie szacowania posłużył się także transakcjami dotyczącymi nieruchomości położonych na terenie gminy S., która znajduje się w podobnym położeniu, co nieruchomość powodów. Wszelkie różnice cenowe zostały zaś skorygowane współczynnikami korygującymi. Biegły podał, iż w swym opracowaniu opisał i przeprowadził ocenę nieruchomości szacowanej pod względem ustalonych atrybutów rynkowych. Biegły uznał za niewłaściwy zarzut powoda, iż niedostatecznie przeprowadził ocenę części składowych nieruchomości. Podał także, że szczegółowy sposób dochodzenia do określenia ubytku wartości nieruchomości został przez niego opisany w pkt. 8.4 opinii.

Na rozprawie w dniu 30 października 2014r., biegły przedstawił korektę opinii (k. 641-642 akt), zgodnie z którą wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 96.400zł wg cen na dzień opinii oraz o kwotę 103.500zł wg cen na dzień wniesienia powództwa (15.05.2013r.). Biegły uzasadnił tą zmianę dokonaniem nowych analiz i badań oraz uwzględnieniem współczynnika „s” odzwierciedlającego niekorzystne sąsiedztwo, którym od zawsze- dla nieruchomości powodów- było (...).

Z kolei w piśmie procesowym z dnia 11 listopada 2014r. (k. 685-687), biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do zarzutów zawartych w pismach procesowych doręczonych mu na rozprawie. W szczególności biegły podał, iż doręczone mu pismo dr S., potwierdza tylko poprawność zastosowanej przez niego metodologii określenia ubytku wartości nieruchomości. Ustosunkowując się natomiast do opinii sporządzonej przez CWM, biegły wskazał na szeroki obszar analizy rynku nieruchomości, który wpłynął na zatrącenie wpływu oou na konkretny obszar.

Ponownie, biegły udzielił pisemnej odpowiedzi- tym razem na stanowisko powoda, w dniu 28 stycznia 2015r. (k. 733-734 akt), podnosząc, iż ubytek wartości nieruchomości został przez niego przyjęty na podstawie opracowania autorstwa B. H. i M. K.. Biegły podał, że szacowana nieruchomość faktycznie jest obciążona wadą niekorzystnego sąsiedztwa L. Ł., na co wskazuje to, że została objęta oou. Biegły wyjaśnił także przyczynę, dla której powierzchnię użytkową nieruchomości powodów określił na 175,8m<sup>2</sup>, wskazując, że Polskie Normy nie zaliczają powierzchni garażu do powierzchni użytkowej budynku, zaś on posiłkował się dokumentacją architektoniczną dostarczoną mu przez powoda podczas wizji na nieruchomości.

Biegły K. R. składał także wyjaśnienia na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2015r., jednocześnie przedkładając dokumentację budynku powodów, na podstawie której określił jego powierzchnię użytkową (k. 1051-1053 akt). Biegły wskazał dlaczego skorygował swą opinię za pomocą współczynnika uwzględniającego niekorzystne sąsiedztwo.

W piśmie z 08 października 2015r., stanowiącym replikę na zarzuty strony pozwanej, biegły podał, iż stosowana przez niego metodologia jest zgodna z zasadami dobrej praktyki rzeczoznawców majątkowych. Ponadto, biegły wyjaśnił, iż nakłady akustyczne na nieruchomość nie zwiększają jej wartości, ponieważ stanowią nakłady konieczne, nie zbyt wysokie. Biegły odniósł się także do opinii J. K. i I. F.. (k. 1078-1080 akt). Biegły złożył także kolejne wyjaśnienia na rozprawie w dniu 08 października 2015r., w których omówił w sposób szczegółowy okoliczności podnoszone przez niego w piśmie, w szczególności skupiając się na opinii wyżej wskazanych biegłych, przedłożonej do akt sprawy przez pozwanego. Biegły podał także, że wraz z pojawianiem się nowych transakcji, aktualizuje swą bazę.

Reasumując, opinia biegłego K. R., została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.



Jak wskazano wyżej, przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd nie wziął natomiast pod uwagę przedłożonej przez pozwanego kserokopii opinii Centrum (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. dotyczącej wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania (k. 643-669 akt). Opinia ta, stanowiąca w realiach niniejszej sprawy jedynie dokument prywatny, nie mogła stanowić przeciwdowodu dla opinii przedłożonej przez biegłego R., powołanego dla niniejszej sprawy.

Sąd nie znalazł również żadnych podstaw aby opinię biegłego K. R. poddawać weryfikacji Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...). Opinia ta stanowi wartościowy i przydatny materiał dowodowy. Zarzuty stawiane przez pełnomocnika pozwanego do opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić należy, że opinia sporządzona przez biegłego R. została sporządzona zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Z. Wyceny opracowanymi przez (...) Federację Stowarzyszenia (...), jest spójna i logiczna. Powyższy wniosek zdaniem Sądu zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.

Wniosek o zlecenie opinii innemu biegłemu, również został przez Sąd oddalony, jako spóźniony oraz nieprzydatny w realiach niniejszej sprawy.

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

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

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. na mocy uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w **tzw. strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w wysokości **150.000 zł** oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości **50.000 zł**. Sąd stanął na stanowisku, że zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty **96.400 zł** tytułem ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P..

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powodowie wnieśli pozew w dniu 15 maja 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. - wg art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym 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.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, iż szkodą jest także **zmniejszenie wartości nieruchomości**, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. **Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas**. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

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.

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 (...). 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.

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 (...). Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wg 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 skutek 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 powodów 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 (...)) 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).

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego (...)w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należących do nich nieruchomości w wysokości **96.400zł**, co determinuje zasądzenie

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

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 17 marca 2014 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 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. Z przeprowadzonych do tej pory badań opublikowanych w Raporcie wynika, że powodowie są lub będą w przyszłości z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszeni znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, gdyż z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska (...), które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...)w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska(...)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 o charakterze mieszkalnym 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 stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. 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, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 96.400zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty (pkt 1 sentencji wyroku), a w pozostałym zakresie roszczenie powodów z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oddalono (pkt 2 sentencji wyroku).

Powodowie nie cofnęli powództwa w zakresie dotyczącym ubytku wartości nieruchomości ponad kwotę określoną przez biegłego jako spadek wartości przedmiotowej nieruchomości, a to uzasadniało decyzję Sądu o oddaleniu powództwa w części dotyczącej odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości w pozostałym zakresie.

O odsetkach ustawowych od w/w kwoty orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. Sąd podzielił pogląd powodów, aby decydujące znaczenie przypisać funkcji kompensacyjnej odsetek ustawowych. Niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opierał się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępianie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...) wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzonych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Zdaniem Sądu powstanie szkody w majątku powodów wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pismem z dnia 21 marca 2013 r. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej, jeśli zauważyć, że pozwany zaproponował im niekorzystny sposób ugodowego zakończenia sporu, pomijając w ogóle świadczenie pieniężne w zamian za ubytek wartości nieruchomości. W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem

postępowania sądowego w tym przedmiocie. Należy wyrazić pogląd, że obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wartość zostanie ustalona dopiero w późniejszym czasie, np. w toku postępowania sądowego.

/-/ SSO Jan Sterczała