

Sygnatura akt I C 518/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 15 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomira Hańczewska**

Protokolant: **p.o stażysty Katarzyna Makarewicz**

po rozpoznaniu na posiedzeniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

E. D. i R. D. (1)

przeciwko

(...).z.o.o w P..

o zapłatę:

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 76.858,74 złotych (siedemdziesiąt sześć tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych i siedemdziesiąt cztery groszy) z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 6.850 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;

b) od kwoty 70.008,74 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

1. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

2. Kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo w ten sposób, że powodów obciąża w 28% a pozwanego obciąża w 72%.

3. Rozstrzygnięcie w przedmiocie wysokości kosztów postępowania pozostawia Referendarzowi Sądowemu.

SSO Sławomira Hańczewska.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 lutego 2014 r. powodowie E. D. i R. D. (1) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego oraz kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości. Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej na ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), która położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania (dalej: (...)), wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. W ich ocenie, będąca przedmiotem ich własności nieruchomość, w wyniku bliskości lotniska Ł., narażona jest na zwiększony poziom hałasu, który wpływa na komfort życia powodów. Ponadto wartość i atrakcyjność nieruchomości uległa istotnemu zmniejszeniu. Powodowie wskazali, że emisja hałasu powoduje

konieczność przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku za kwotę 50.000 zł, a wartość ich nieruchomości uległa z tego powodu zmniejszeniu o 50.000 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 lipca 2014 r. (k. 170-180) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W pierwszej kolejności pozwany wskazał, że powodowie nie posiadają legitymacji procesowej do wytoczenia roszczeń o odszkodowanie w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku z uwagi na fakt, że – w ocenie strony pozwanej – strona powodowa nie udowodniła, że posiada budynek mieszkalny na wskazanej nieruchomości.

Ponadto pozwany stwierdził, iż żądanie wypłaty odszkodowania z uwagi na wprowadzenie (...) dla L. Ł. jest niezasadne, bowiem odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, której powodowie w istocie nie wykazali. Zdaniem strony pozwanej, bliskość lotniska cywilnego może także przyczynić się do wzrostu wartości i atrakcyjności nieruchomości, jako dobrze skomunikowanej ze środkami transportu i znajdującej się w pobliżu wielu nowych inwestycji.

Pozwany wywodził także, iż utworzenie (...) jest korzystne dla właścicieli nieruchomości, ponieważ nakłada na pozwanego dodatkowe narzędzia kontrolne, takie jak obowiązek prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu lub obowiązek przeprowadzania analizy porealizacyjnej, co wpływa na ustabilizowanie rynku nieruchomości. Wprowadzenie (...) nie nakłada na powoda żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej.

Maksymalny dopuszczalny poziom hałasu został określony dla (...) w oparciu o hipotetyczną najgorszą dobę, która to dobra może, ale nie musi nastąpić. Poziom ten nie jest średnim poziomem hałasu, który generuje lotnisko, lecz jedynie górną granicą, utworzoną dla najgorszej hipotetycznej doby w roku przy założeniu rozwoju lotniska do 2034 r.. Poziom hałasu dla startów, lądowań i przelotów samolotów dla pory dziennej ustalono na 60 dB, a dla pory nocnej na 50 dB, a dla innej działalności lotniska 55 dB dla pory dziennej i 45 dB dla pory nocnej. Przed wprowadzeniem (...) istniały wyższe normy hałasu, dlatego samo wprowadzenie strefy nie może być równoznaczne z obowiązkiem wypłaty odszkodowania.

Pozwany wskazał, że podejmuje szereg wysiłków w celu ograniczenia poziomu hałasu, w tym: ogranicza liczbę operacji lotniczych w porze nocnej, wyłączył z eksploatacji przestarzałe maszyny, prowadzi operacje pasażerskie na placach za terminalem, który stanowi barierę akustyczną, ogranicza odladanie do 2 operacji na godzinę przy wyłączonych silnikach, korzysta ze specjalnych, cichych samochodów, montuje elektryczne skrzynki zasilające, dąży do zbudowania obiektów usługowych wzdłuż ul. (...) co będzie stanowić dodatkową barierę akustyczną, dąży do wprowadzenia procedury płynnego podejścia (...) zmniejszających poziom hałasu. Nadto koordynator lotów narzuca liniom lotniczym odpowiednie wytyczne co ma wpływ na zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania portu lotniczego. W wyniku podjętych działań pozwane lotnisko nie przekracza norm emisji hałasu ustalonych w (...). Lotnisko istnieje w tym samym miejscu od 1913 roku i konsekwentnie przez dziesiątki lat następował jego zrównoważony rozwój, który zintensyfikował się w latach 90. ubiegłego wieku. Powodowie, stając się właścicielami nieruchomości, mieli tego świadomość. Dodatkowo aktualnie obserwuje się spadek liczby połączeń lotniczych przy jednoczesnym wzroście ruchu na innych lotniskach.

Pozwany zakwestionował także roszczenie powodów o pokrycie kosztów rewitalizacji akustycznej ich nieruchomości, bowiem przesłanką tego roszczenia jest zaistnienie szkody. Nie można wykluczyć, że rozwiązania akustyczne istniejące obecnie w budynku zapewniają odpowiedni komfort, bez potrzeby dokonywania dodatkowych nakładów. Jeśli powodowie wzniesli budynek, który nie chroni w odpowiedni sposób przed hałasem to tym samym uchybili obowiązkowi budowlanym. Ewentualna szkoda z tego tytułu winna być ustalana w oparciu o datę wejścia w życie (...), skoro w dacie ustanowienia (...) nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska.

W piśmie z dnia 14 lipca 2014 r. (k. 292-297) powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko oraz wskazali, że zarzut pozwanego o braku legitymacji procesowej powodów jest bezpodstawny, co wynika z dokumentów załączonych do pozwu. Ponadto – wbrew twierdzeniom strony pozwanej – w przypadku (...) występują ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, m.in. poprzez konieczność zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Lotnisko rozwija się sukcesywnie i zwiększa liczbę obsługiwanych samolotów. Przewidywany jest wzrost liczby obsługiwanych pasażerów i planowane są nowe trasy przelotów, a tym samym wzrasta poziom hałasu. Zamieszkiwanie w tym obszarze stanowi dużą uciążliwość, a ewentualne okresowe ograniczenia ruchu mają jedynie charakter przejściowy. Wbrew twierdzeniom pozwanego, hałas i uciążliwości związane z bliskością lotniska wpływają negatywnie na atrakcyjność i wartość nieruchomości. Powodowie wskazali również, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, iż fakt zmniejszenia operacji lotniczych nie może mieć wpływu na wysokość spadku wartości nieruchomości należącej do strony powodowej.

W piśmie z dnia 13 października 2014 r. (k. 332-333), pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko, w tym stwierdził, iż roszczenie powodów nie może opierać się wyłącznie na fakcie, iż stanowiąca ich własność nieruchomości znajduje się w (...), lecz na rzeczywistym oddziaływaniu lotniska na nieruchomość. W ocenie strony pozwanej, powodowie nie wykazali, że sposób korzystania przez nich z nieruchomości został ograniczony na skutek wprowadzenia (...).

Założenie powodów, że na ich nieruchomości dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu tylko dlatego, że znajduje się na terenie (...) jest błędne. Wedle pozwanego przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych była większa aniżeli po wprowadzeniu obszaru. Najwyższy poziom hałasu jest stały do 2034 r., a obecnie wykonywane operacje są znacznie mniej częstotliwe niż wprowadzone limity.

Sąd ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku 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 naprawiono 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 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r.

rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227 847 pasażerów, przy liczbie 13 225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1 274 679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** kopia decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska (...) .4230.4.2011.JS z 28.02.2011 r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 191-220), załącznik do decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (...)30-OO.II- (...)45/10/ js , (...) .4230.4.2011.JS z 28.02.2011 r. (k. 221-224), kopia decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (...)0a.4230.4.2011.mc.20 z 7.12.2011 r.(k. 225-248), informacje dotyczące historii lotniska (k. 272-273), statystyki (k. 270-271), wydruki dotyczące ruchu na lotnisku (k. 274-283), protokół kontroli (k. 260-263), protokół z pomiarów hałasu lotniczego w środowisku (k. 264-268), raport odnoszący się do oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia związanego z rozbudową (...) (k. 249-259), komunikat prasowy „Oficjalne otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego w setną rocznicę działalności (...)” (k. 69-71) .

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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.

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 lotniska.

W uchwale wprowadzono 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. 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.

Okoliczność bezsporna, a nadto **dowód:** opinia biegłego J. W. z dnia 10.12.2015 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nie ruchomości powodów (k. 416-445) .

Pozwany podjął działania w celu ograniczenia poziomu hałasu. Ograniczył ilość startów i lądowań samolotów w ciągu doby oraz zmienił zasady w organizacji lotniska. Ruch odbywa się głównie przed terminalem, stanowiącym barierę akustyczną, zakazany jest wykonywanie prób na silnikach w godzinach nocnych oraz istnieją procedury łagodnego startu i lądowania. Pozwany wymienił agregaty prądotwórcze postojowe na agregaty elektryczne, emitujące mniejszy poziom hałasu, założył tłumiki i zmierza do dalszej zabudowy lotniska, eliminującej hałas. Pozwany monitoruje poziom hałasu w poszczególnych częściach strefy oraz bada poziom głośności samolotów. Piloci lądujący na L. cywilnym P.-Ł. obowiązani są do przestrzegania procedur związanych z ograniczeniem emisji hałasu. Wszystkie działania pozwanego nie doprowadziły do zmiany granic obszaru ograniczonego użytkowania.

Dowód: zeznania świadka M. D. (k. 337).

Powodowie E. D. i R. D. (1) są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. na ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o numerze księgi wieczystej (...) o powierzchni 671 m². Korzystanie z działki jest utrudnione z uwagi na występujący hałas.

Zgodnie z załącznikami nr 7b do uchwały nr (...) nieruchomości powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinym wolnostojącym, z obniżeniem piwnicznym do kotłowni. Droga dojazdowa do nieruchomości została utwardzona kostką brukową, z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Na nieruchomości znajduje się także ogród, umocniony podjazd oraz garaż wolnostojący.

Kształt działki jest regularny i wydłużony, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości powodów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r., działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości powodów wynosi 481.822 zł. W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 56.850 zł.

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (...) (k. 62-63), zeznania powoda R. D. (1) (k. 337-338), opinia biegłego J. W. z dnia 9.12.2015 r. – określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 361-396), opinia biegłego J. W. z dnia 10.12.2015 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości (k. 416-445), opinie uzupełniające z 7.03.2016 r. (k. 530-535), opinia ustna z 6.04.2016 r. (k. 546-547).

Sejmik Województwa (...) uchwałą nr (...) z dnia 30.01.2012 r. wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że istnieją ograniczenia w zabudowie obszaru ograniczonego użytkowania, istnieje wyższy poziom oddziaływania hałasu i podwyższone ryzyko zamieszkiwania w tym obszarze. W strefie wewnętrznej zabroniono m. in. budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabroniono budowy uzdrowisk. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania spowodowało szkodę w postaci pogorszenia klimatu akustycznego w istniejących budynkach wymagających ochrony akustycznej i zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanych zarówno w strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości powodów zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem 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, ustalonego w uchwale nr (...). W miejscu położenia nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 67,5 dB, a w nocy 57,7 dB.

Dowód : opinia biegłego J. W. z dnia 9.12.2015 r. – określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 361-396), opinia biegłego J. W. z dnia 10.12.2015 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości (k. 416-445), opinia biegłego J. W. z dnia 10.12.2015 r. – określenie wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 397-415), opinie uzupełniające z 7.03.2016 r. (k. 530-535), opinia ustna z 6.04.2016 r. (k. 546-547).

Pismem z dnia 15 stycznia 2014 r. powodowie wezwali (...) sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 125.000 zł w związku z obniżeniem wartości nieruchomości oraz kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego.

Pozwany nie ustosunkował się do ww. wezwania.

Dowód: pismo powodów z dnia 15.01.2014 r. (k. 78-80).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana, na podstawie zeznań powodów i świadka oraz opinii biegłego J. W., w tym opinii uzupełniającej i opinii ustnej.

Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powodów położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów oraz czy zaistniała konieczność rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego.

Powyższe okoliczności Sąd ustalił w szczególności na podstawie opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. i opinii uzupełniającej.

W opinii biegły: I. ustalił wartość rynkową nieruchomości według stanu na okres wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) w sprawie ustanowienia strefy, II. ustalił wpływ podwyższonego poziomu hałasu w strefie wewnętrznej i III. ustalił utratę wartości nieruchomości. Oszacowanie aktualnej wartości rynkowej nastąpiło w podejściu porównawczym metoda porównywania parami, poddając analizie wartość rynkową wycenianej nieruchomości w drodze porównywania kolejno z co najmniej trzema nieruchomościami podobnymi o znanych cechach i cenach, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Biegły ustalił średnią cenę na 3.357,65 zł/m² i wyodrębnił zespół cech dotyczących atrakcyjności w obszarze rynku lokalnego, stanu technicznego i użytkowego, wielkości działki i budynku mieszkalnego. Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metoda badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy stosowaniu podejścia porównawczego konieczna jest znajomość cen transakcyjnych nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, a także cech tych nieruchomości wpływających na poziom ich cen, a przy metodzie korygowania ceny średniej 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. Wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Ustalając wpływ położenia nieruchomości w strefie na jej wartość rynkową biegły oparł się na raporcie oddziaływania lotniska na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W.”. W dokumencie tym zostało stwierdzone, iż w stanie aktualnym tereny zabudowy mieszkaniowej są narażone na przekroczenie dopuszczalnej

wartości poziomu dźwięku hałasu lotniczego od strony P. o ok. 10 dB. Ponadto, z uwagi na rozwój lotniska, emitowany hałas będzie wzrastał w porze dziennej i będzie wyższy w porównaniu ze stanem obecnym o ok. 3dB w 2034 r. Utworzenie (...) spowodowało m.in. pogorszenie klimatu akustycznego w budynkach mieszkalnych, zwiększenie kosztów budowy nowych budynków na skutek konieczności dostosowania ich do właściwego klimatu akustycznego oraz zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości. Biegły odniósł się również do doświadczeń europejskich i światowych w przedmiocie utraty wartości nieruchomości wokół lotnisk cywilnych. Wykorzystując ustalone odległości w punktach odniesienia według przyjętego modelu odpowiadającemu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości w strefie (...) parametr spadku wartości biegły określił na poziomie 12,42%. Pozwolił to na określenie, iż utrata wartości nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) wynosi 56.850 zł.

Określając wartość nakładów dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), biegły określił szacunkowe koszty adaptacji obiektu spowodowanych ustanowieniem (...) na kwotę 20.008,74 zł. Z analizy przeprowadzonej przez biegłego wynika, że część pomieszczeń w budynku mieszkalnym należącym do powodów wymaga wymiany okien na nowe. Wszystkie okna wymagają natomiast uzupełnienia o nawiewniki okienne dla zapewnienia właściwego działania wentylacji grawitacyjnej. Ponadto biegły, po przeprowadzeniu analizy wymogów akustycznych dla ścian pełnych i stropodachu, nie wskazał na konieczność dodatkowego wyciszenia. Dla ścian pełnych i stropodachu wymagana izolacyjność wynosi bowiem (...)=43 dB, a w omawianym budynku parametry te wynoszą odpowiednio (...)=54 dB dla ścian oraz (...)=50 dB dla stropodachu.

Dowód: opinia biegłego J. W. z dnia 10.12.2015 r. – określenie wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 397-415).

Zarzuty do opinii biegłego wniosły obie strony postępowania. Powodowie zakwestionowali opinię biegłego określającą wartość nakładów na rewitalizację akustyczną budynku. Strona powodowa podniosła m.in. kwestię konieczności montażu nawiewników ściennych oraz sposobu wyceny przez biegłego kosztu wymiany okien na okna o wyższej izolacyjności akustycznej. Pozwany z kolei zarzucił biegłemu, że nie przedstawił on procesu oraz wyników cząstkowych w zakresie wyliczenia ceny teoretycznej dla poszczególnych atrybutów, które uznał za istotne z punktu widzenia ustalenia spadku wartości nieruchomości. Ponadto, strona pozwana stwierdziła, iż dysponowanie przez biegłego dziesięcioma transakcjami ze sfery wewnętrznej (...) nie uprawniało go do sformułowania wniosków w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w tej strefie.

W opinii uzupełniającej biegły J. W. wskazał, że izolacyjność akustyczna ścian pełnych lub stropodachów budynków zlokalizowanych w strefie (...) Ł. wynosi od (...)=40 dB do powyżej 50 dB. W przypadku nieruchomości należącej do powodów ((...)=30 dB) nie ma konieczności doizolowania przegród pełnych. Ponadto biegły odniósł się również do sposobu kalkulacji kosztów związanych z wymianą okien oraz nawiewników okiennych.

Odnosząc się do zarzutów pełnomocnika pozwanego biegły wskazał, że z uwagi na uciążliwości występujące w strefie ograniczonego użytkowania lotnisk, na terenach tych występuje ograniczona ilość transakcji, a w konsekwencji określenie precyzyjnych danych w zakresie poziomu spadku wartości nieruchomości jest znacznie utrudnione. Biegły podkreślił, iż wyniki, jakie zostały przedstawione w analizie zleconej przez pozwanego podmiotowi zewnętrznemu, potwierdzają prawidłowość ustaleń biegłego w przedmiocie spadku wartości nieruchomości.

Biegły wskazał, że podstawę określenia spadku wartości nieruchomości stanowiły dane uzyskane z analizy transakcji na rynku lokalnych, natomiast dane związane z lotniskiem w K. miały charakter posiłkowy. Doświadczenia z lotnisk zagranicznych podano natomiast tylko informacyjnie.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2016 r., strona powodowa – w związku ze wskazaną przez biegłego kwotą określającą utratę wartości nieruchomości – rozszerzyła powództwo, domagając się zasądzenia od pozwanego kwoty 56.850,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinie biegłego i opinią uzupełniającą za przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Opinie zostały sporządzone przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w zakresie związanym z szacowaniem nieruchomości i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie jak i zeznając przed Sądem. Sąd wskazuje także, że przybrane przez biegłego dla porównania nieruchomości znajdują się także w pobliżu L. Ł., co pozwala uznać, że w cenę transakcyjną nieruchomości przybranych do porównania wliczone zostało negatywne oddziaływanie na środowisko tych obiektów.

Sąd uznaje, że nie było możliwości dokonania własnych długoterminowych badań hałasu z uwagi na koszty jakie wiązać by się z tym musiały, a które w sposób wielokrotny przekroczyłyby wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie. Oceniając wydane przez biegłego opinie oraz późniejsze zeznania należy zauważyć, że w sposób rzeczowy i profesjonalny przeprowadził on wywód na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. Wydane opinie uznano za spójne, logiczne i znajdujące odzwierciedlenie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Biegły potrafił w sposób wyczerpujący i rzetelny odpowiedzieć na szereg kierowanych do niego pytań, w sposób należyty wyczerpując tezę dowodową. Odnosił się do zarzutów w sposób merytoryczny wyjaśniając wątpliwości i wskazując konkretne miejsca w opinii, które doprowadziły do postawienia późniejszych tez.

Sąd uznał, że załączane przez pozwanego opinie i operaty składane przez strony w toku sprawy nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego. Opinie sporządzone na prywatne zlecenie stron nie mają waloru dowodu z opinii biegłego w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Są tylko wyjaśnieniami przytaczanymi na poparcie stanowiska strony, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych. Z tych względów nie można ich przeciwstawiać dowodowi z opinii biegłego. Przytoczone w nich argumenty mogą natomiast uzasadniać dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej lub opinii innego biegłego, przy czym tylko biegli, a nie sąd, mają wiadomości pozwalające na miarodajne odniesienie się do ich treści. W toku sprawy pozwany mając możliwość szczegółowego skonfrontowania rozumowania biegłego z własnymi doświadczeniami lub ocenami, nie wykazał w rozumowaniu biegłego wad, które dyskredytowałyby opinie. Nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności zarzuty pozwanego nie dyskredytowały zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W., reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości, związanej z poziomem hałasu. Sąd nie miał wątpliwości, że biegły szczegółowo zapoznał się z całym materiałem dowodowym sprawy i potrafił przeprowadzić należytą i zgodną z zasadami sztuki jego wykładnię, co pozwoliło na poczynienie przez niego stosownych ustaleń. Opiniujący w sprawie biegły J. W. jest specjalistą w zakresie szacowania nieruchomości, a wydane przez niego opinie mają charakter kompleksowy. Z uwagi na powyższe stanowisko Sadu oddalono wniosek pozwanego o przeprowadzenie ponownej opinii biegłego (k. 546).

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należąca do powodów nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości, a także zaistniała konieczność rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczeń strony powodowej wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości

środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., 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.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się 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 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.

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. 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.

Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, ponieważ nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, gdyż w związku z utworzeniem obszaru zobowiązani są znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie

mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właściciele 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, Legalis).

Zadaniem Sądu było w sposób kompleksowy rozważyć spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi strefami w oparciu o możliwie najbardziej niekorzystne działanie lotniska przewidziane rozporządzeniem. Roszczenie powodów jest ściśle związane z wprowadzona strefą ograniczonego użytkowania, nie było zatem okolicznością determinującą zasadność pozwu, czy pozwany obecnie wykorzystuje w pełni możliwości przewidziane w rozporządzeniu, lecz jak samo uprawnienie do realizacji działań naruszających dobra powodów wpływa na obniżenie tejże wartości. Nie można tracić z pola widzenia, że roszczenie powodów ograniczone jest trzyletnim terminem prekluzyjnym, a zatem właściciele nieruchomości w (...) wystąpić muszą z żądaniem zapłaty przed upływem tego okresu. Przyjęcie argumentacji pozwanego prowadziłyby do konstatacji, że w przypadku gdyby pozwany nie wykorzystywał w tym okresie (oraz późniejszego terminu przedawnienia) możliwości wprowadzonych strefą i nie dochodziłoby do immisji z jego strony, to powodom żadne roszczenie by nie przysługiwało.

Samo wprowadzenie stref, a zatem zalegalizowanie jurystycznie bezprawnych działań powoda – niezależnie od wcześniejszych czy późniejszych faktycznych immisji wpływa na prawa powodów. Udzielone pozwanemu przez prawodawcę zezwolenie na działanie naruszające dobra powodów – niezależnie od jego rzeczywistego wykonywania – już z samej istoty narusza wszak ich własność. Oczywistym jest dla Sądu, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś, aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie są zatem zasadne argumenty, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie zostały im odebrane.

Nie wymaga uzasadnienia to, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysuguje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 kc). Nadto ochrona własności przewidziana została w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś zgodnie z treścią art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W realiach sprawy niniejszej, prawo własności powodów ograniczone zostało m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 poś i wydane w następstwie tej ustawy rozporządzenie wojewody ustanawiające strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powodów, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawiane rozporządzenie. Kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powodów jest zatem umniejszenie uprawnień właścicielskich wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według poś oraz rozporządzenia są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości powodów w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

Konkludując powyższe rozważania warto przywołać uzasadnienie wyroku SN z dnia 21.08.2013 r., w którym dochodząc do wniosków tożsamych z wyrażonym wyżej poglądem wskazano, że argumentacja pozwanego oparta na twierdzeniu, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie powinni to uwzględnić dokonując kupna, nie podważa zatem uprawnienia do odszkodowania z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Bez jego wprowadzenia powodowie mogliby się domagać zaniechania nadmiernych immisji dźwiękowych, natomiast po

jego wprowadzeniu muszą je tolerować. Konieczność znoszenia hałasu stanowi więc normalny skutek wprowadzenia obszaru (II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, Biul. SN 2013/12/18).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było to, czy że pozwany podejmuje kroki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg poziomu cen aktualnych, a wartością nieruchomości z uwagi na jej położenie w strefie wewnętrznej (...), jako terenu obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Ponadto działania pozwanego, mające na celu niwelowanie negatywnych skutków funkcjonowania lotniska, stanowią jego obowiązek. Działania podejmowane przez pozwanego są bowiem jedynie środkami zaradczymi w ramach stanu, w którym mieszkańcy nieruchomości położonych w (...) są zmuszeni znosić ponadnormatywny hałas i jako z tego względu mają istotnego znaczenia w sprawie.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów E. D. i R. D. (1) położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o numerze księgi wieczystej (...) wyraża się w kwocie 56.850 zł.

Ponadto biegły określił szacunkowe koszty adaptacji obiektu spowodowanych ustanowieniem (...) na kwotę 20.008,74 zł. Część pomieszczeń w budynku mieszkalnym należącym do powodów wymaga wymiany okien na nowe. Natomiast wszystkie okna wymagają uzupełnienia o nawiewniki okienne w celu zapewnienia właściwego działania wentylacji grawitacyjnej.

W ocenie Sądu powołana wyżej suma stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...). Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. 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 właściciela, 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. 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 (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 na uwadze powyższe, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów E. D. i R. D. (1) łącznie kwotę 76.858,74 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 3. Wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 100 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy.

Powodowie E. i R. D. (2) wnosili o zapłatę 106.850 zł, a powództwo zostało uwzględnione do kwoty 76.858,74 zł, zatem powodowie wygrali proces w 72 %.

Z kolei w myśl art. 108 § 1 k.p.c., Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony, zatem Sąd orzekł jak w punkcie 4. Wyroku.

SSO Sławomira Hańczewska