

Sygnatura akt XII C 1449/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 30 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2017 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

L. W., zam. B., ul. (...), (...)-(...) P.

G. W., zam. B., ul. (...), (...)-(...) P.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., ul. (...), (...)-(...) P.

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów:

a. kwotę 37.500,-zł z ustawowymi odsetkami od 22 grudnia 2012 roku, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku - za opóźnienie – do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości zajmowanej przez nich nieruchomości przy ul. (...) w B., oddalając żądanie w tym zakresie w pozostałej części;

b. kwotę 13.96068,-zł z ustawowymi odsetkami od 22 grudnia 2012 roku, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku - za opóźnienie – do dnia zapłaty, z tytułu nakładów na rewitalizację budynku mieszkalnego znajdującego się w zajmowanej przez nich nieruchomości przy ul. (...) w B., oddalając żądanie w tym zakresie w pozostałej części.

I. Koszty niniejszego postępowania rozdziela między stronami stosunkowo obciążając nimi powodów w 2/5 częściach, a pozwanego w 3/5 częściach i w związku z tym:

a. nakazuje ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu z zasądzonych roszczenia kwotę 1.100,-zł z tytułu części nieuiszczonej ponad kwotę 500,-zł opłaty sądowej; a od pozwanego z tego samego tytułu kwotę 2.400,-zł;

b. nakazuje ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu z zasądzonych roszczenia kwotę 4.200,22,-zł, a od pozwanego kwotę 6.003,33,-zł z tytułu wydatków poniesionych na przeprowadzone w tej sprawie dowody z opinii biegłych;

c. kosztem procesowego zastępstwa obciąża każdą ze stron we własnym zakresie.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 15 lipca 2013 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 16 lipca 2013 r., skierowanym przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**, powodowie **L. W.** i **G. W.** wnieśli o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **80.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 22 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, w tym:

1) **20.000 zł** tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów,

2) **60.000 zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

Powodowie wnieśli również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w podwójnej wysokości.

W 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 B. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Powodowie wskazali, że na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. należąca do nich nieruchomość położona przy ul. (...) w B. 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 5 grudnia 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do wypłaty odszkodowania, jednak pozwany odmówił prowadzenia rozmów ugodowych. Zdaniem powodów, na tle tak przedstawionego stanu faktycznego przysługują im wobec pozwanego roszczenia oparte o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232), a mianowicie **art. 129 ust. 2** oraz **art. 136 ust. 3** w zw. z **art. 129 ust. 2** tej ustawy, zastosowanie i wykładnię których szczegółowo i obszernie uzasadniła. Zdaniem powodów, interpretacja przepisów **art. 136 ust. 3 u.p.o.ś.** w zw. z **art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.** wskazuje jednoznacznie, że ustawodawca nie ustanowił wymogu poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku jeszcze przed wniesieniem pozwu, takie też stanowisko dominuje w orzecznictwie sądów powszechnych. Powodowie wyliczyli, jakich ograniczeń w korzystaniu ze swej nieruchomości doznali, określili zakres dochodzonego odszkodowania, wskazali ponadto, że zaistniała szkodę majątkową w swojej sferze prawnej definiują jako obejmującą również zmniejszenie wartości 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 korzystałaby bez ograniczeń, gdyby nie ustanowiono wskazanego wyżej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z najistotniejszych ograniczeń w korzystaniu z niej w rozumieniu **art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.** jest hałas, a ściślej – konieczność znoszenia przez nich normatywnie dopuszczonych przekroczeń hałasu. Powodowie dotrzyмали ponadto terminu z **art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.** do zgłoszenia pozwanemu roszczeń. Żądanie zapłaty odsetek ustawowych oparli o treść **art. 455 k.c.** i **art. 481 § 1 k.c.**

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 września 2013 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany podniósł, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wyraził pogląd, że orzeczenia zapadające na gruncie stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. mają dla niniejszej sprawy ograniczone znaczenie, gdyż każdy obszar ograniczonego użytkowania cechuje inna specyfika. Zdaniem pozwanego, ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości wprowadzone Uchwałą nr (...)Sejmiku Województwa (...) są zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku stref związanych z utworzeniem takiego obszaru dla lotniska wojskowego P. – K.. Pozwany zakwestionował roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania za spadek wartości rynkowej nieruchomości jako niewykazane z punktu widzenia **art. 6 k.c.** Zdaniem pozwanego, samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Musi zostać wykazany zatem związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem, a szkodą. W ocenie 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

tw. strefie zewnętrznej 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 w/w uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości powodów. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, a więc jest okolicznością pozytywną i nie wpływa na zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości. Wbrew treści pozwu, nie nałożono na powodów żadnych ograniczeń co do przeznaczania nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do znacznego uszczuplenia jej prawa własności. Wskazana 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 jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w związku z działalnością lotniska P. - Ł.. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa wręcz na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, ale jedynie pomieszczenia wymagające stosownej ochrony akustycznej. Nie jest też tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w danym obszarze. Pozwany podejmuje działania związane z ograniczeniem immisji hałasu. 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.

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Pozwany (...) **Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.** prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy (...) VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...).

Okoliczności niesporne.

Powodowie **G. W.** i **L. W.** są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0324 ha, dla której Sąd Rejonowy(...)w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Prawo własności spornej nieruchomości powodowie uzyskali w drodze umowy przeniesienia własności nieruchomości zawartej w dniu 6 kwietnia 1994 r.

Nieruchomość ta ma charakter nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, o pow. użytkowej 124 m².

Nieruchomość usytuowana przy ul. (...) w B. znajduje się na terenie gminy T..

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest sporna nieruchomość, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. przedmiotowy teren oznaczony jest jako **M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.**

Okoliczności niesporne , jak również wydruk treści księgi wieczystej (...) (k. 104-111 akt), opinia biegłego K. R. (k. 560-596).

Nieruchomość powodów jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł. , które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową, w 2013 r. i 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.

Okoliczności niesporne , jak również wydruki materiałów prasowych (k. 216 -225 akt)

Szacowana nieruchomość położona jest w B. na ul. (...), w gminie T., która położona jest we wschodniej części gminy i graniczy bezpośrednio z P.. Wieś posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową oraz oświatową.

Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym jej otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Znajduje się ona przy ulicy mającej nawierzchnię asfaltową, oświetlonej z urządzonym chodnikiem. W pobliskim P. znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punktu usługowo-handlowe. Dojazd za pomocą transportu własnego, dogodnie połączenie z P.. B. jest położone w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania (...).

Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest oceniany jako korzystny, lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych.

Nieruchomość ma dostęp do przyłączy prądu, wody, kanalizacji i gazu. Budynek mieszkalny posiada te instalacje i ogrzewanie centralne z pieca na paliwo stałe, c.w.u. z junkersa i wentylację grawitacyjną. Budynek gospodarczy posiada natomiast instalację elektryczną.

Działka gruntu ma kształt regularny, prostokątny. Nieruchomość jest ogrodzona. W przedniej części znajduje się budynek mieszkalny, a w tylnej budynek gospodarczy.

Dowód: opinia biegłego K. R. (k. 560-596).

Decyzją z dnia 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. na wniosek pozwanego ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” położonego w P. przy ul. (...).

Dowód : decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. z dnia 28 lutego 2011 (k. 182-187 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 P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczenia 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
 - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ 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, a ponadto wynikające z Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa W. z dnia 30 stycznia 2012r. (k. 174-177 akt) .

Gdyby działalność lotniska nie powodowała na obszarach zabudowy mieszkaniowej przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku obowiązujących powszechnie, tzn. poza obszarem ograniczonego użytkowania, określonych cyt. rozporządzeniem Ministra Środowiska z 2007 r., budynek powodów spełniałby wymagania polskiej normy PN-B- (...) -3:1999, określającej minimalne własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych oraz normy PN-87/B- (...), dotyczącej komfortu akustycznego wewnątrz pomieszczeń. Stwierdzenie to dotyczy zarówno aktualnego stanu prawnego, jak i sytuacji przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania; w rozważanych okresach nie zaszły zmiany dotyczące dopuszczalnych wartości poziomu hałasu lotniczego w środowisku. Za zasadne uznano ograniczenie rozważanych sytuacji zmniejszonej aktywności lotniska, zapewniającej zachowanie poprawnych warunków w środowisku, do sytuacji realnych, możliwych ze względów „pozaakustycznych”.

W czasie poprzedzającym wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania zarządzający lotniskiem nie został zwolniony z obowiązku ograniczenia poziomu hałasu emitowanego do środowiska do wartości dopuszczalnych, zatem fakt występowania przekroczeń wartości dopuszczalnych poziomu hałasu w środowisku w związku z funkcjonowaniem lotniska nie skutkowało zwiększeniem zakresu działań zmierzających do zapewnienia poprawnych własności dźwiękoizolacyjnych budynku, leżących w gestii powodów.

W związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dopuszczona została działalność lotniska P. – Ł., powodująca degradację klimatu akustycznego w środowisku, w tym w otoczeniu budynku powodów. Uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem lotniska uniemożliwiają zachowanie poprawnych warunków akustycznych wewnątrz budynku, określonych normą PN-87/B- (...). Zapewnienie komfortu akustycznego w pomieszczeniach chronionych wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych. Zalecane zmiany dotyczą wymiany okien i drzwi balkonowych we wszystkich pokojach, a także w korytarzu, na okna i drzwi o większej izolacyjności akustycznej. Zamontowanie w budynku stolarki budowlanej o wymaganych parametrach, czyli o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej ograniczy dopływ powietrza do wnętrza budynku. Co za tym idzie, będzie konieczne usprawnienie systemu poprzez zamontowanie nawiewników ściennych. Ponieważ montaż nawiewników pogarsza wypadkowe własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych budynku dokonano modyfikacji wstępnych ustaleń dotyczących wymaganych własności dźwiękoizolacyjnych okien. Zakres adaptacji akustycznej musi uwzględniać docelową aktywność lotniska w 2034 r. Stolarka budowlana musi uwzględniać wymagania wynikające z konieczności usprawnienia systemu wentylacji budynku.

Dla aktywności lotniska dopuszczonej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania przegrody zewnętrzne z oknami w pokojach nie spełniają wymagań normy PN-B- (...) -3:1999, wystarczająca jest natomiast izolacyjność przegród pełnych. Stwierdzone w przypadku normy PN-B- (...) -3:1999 niedobory wskaźnika izolacyjności akustycznej są jednak mniejsze, niż wynikające z zastosowania normy PN-87/B- (...), stąd zakres adaptacji akustycznej jest zdeterminowany ustaleniami wynikającymi z normy PN-87/B- (...).

Brak pełnej zgodności ustaleń wynikających z zastosowania dwóch przywołanych norm jest spowodowany przede wszystkim odmiennym sposobem charakteryzowania hałasów zewnętrznych.

W przypadku zapotrzebowania na okna o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, co dotyczy okien zleconych w ramach adaptacji akustycznej budynku, nie ma zastosowania standardowa oferta cenowa producentów, dotycząca stolarki budowlanej o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych (a nawet okien określanych przez dostawców jako „okna akustyczne”). Uzyskanie okna o znacznej izolacyjności akustycznej wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ramy, sposobu zamontowania okna i zapewnienia jego wyjątkowej

szczelności. W związku z tym wraz ze wzrostem wymagań dotyczących izolacyjności cena okna szybko rośnie w stosunku do cen standardowych.

Dowód : opinia z dziedziny akustyki biegłej A. K. z dnia 16 lipca 2015 r. (k. 323-398 akt), opinia uzupełniająca biegłej A. K. (k. 673-674).

Koszt nakładów na uzyskanie wymaganego przepisami klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości powodów wynosi **11.350,15 zł netto**, a przy uwzględnieniu stawki podatku VAT na poziomie 23% wartość nakładów brutto wyniesienie **13.960,68 zł**. Wobec tego, że wysokość stawki podatku zależna jest także od formy opodatkowania podmiotu wykonującego prace remontowe, możliwe jest w szczególnym przypadku zastosowanie innej stawki podatku VAT. Przy zastosowaniu stawki podatku VAT w wysokości 8% wysokość nakładów brutto wyniesie **12.258,16 zł**.

Dowód : opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa K. J. z dnia 22 września 2015 r. (k. 444-473 akt).

Utrata wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii (szkoda majątkowa) w związku z jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. oraz cen na dzień 15 kwietnia 2016 r. wynosi **37.500 zł**.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi **496.431 zł**.

Dowód : opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. z dnia 15 kwietnia 2016 r. (k. 560-596 akt) , pismo biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. z dnia 14 stycznia 2017r. (k. 900).

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył powodowi dochodzonej kwoty w jakiegokolwiek części.

Niesporne

Wezwaniem z dnia 5 grudnia 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości w kwocie **261.900 zł** oraz z tytułu nakładów akustycznych w kwocie **170.000 zł** w terminie do dnia 21 grudnia 2012 r.

Pozwany w dniu 7 stycznia 2012 r. wystosował do powodów odpowiedź, w której odmówił wypłaty odszkodowania z jakiegokolwiek tytułu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 5 grudnia 2012r. (k. 99-101), odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 7 stycznia 2012r. (k. 102-103).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie dokumentów oraz opinii biegłych. Dokumenty urzędowe, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne i odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, uznano za wiarygodne w całości. Odpowiadały one dyspozycji **art. 244 § 1 k.p.c.**, zgodnie z treścią którego 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 zawiśnięciem 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 z dziedziny akustyki i ochrony przed hałasem, budownictwa i szacowania nieruchomości celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w cyt. wyżej pismach procesowych. Nie było sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powodów w tzw. strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego P.-Ł.. Sporne między stronami było natomiast to, czy na skutek działalności pozwanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości i wystąpiła dodatkowa szkoda w postaci konieczności poniesienia nakładów na właściwą akustykę budynku na niej położonego.

W tych wszystkich zagadnieniach Sąd - niedysponujący tzw. wiadomościami specjalnymi - poczynił ustalenia na podstawie opinii **A. K.**, **K. J.** i **K. R.**.

Sąd wskazuje, że charakter dokumentu prywatnego mają m.in. prywatne ekspertyzy i opracowania złożone przez pozwanego do akt sprawy (k. 809-822 akt). Skoro zostały one opracowane w innych postępowaniach to nie było podstaw do tego, aby stosować ich wnioski i konkluzje w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Tylko opinia biegłego sądowego opracowana na zlecenie sądu korzysta z waloru i mocy dowodowej wynikających z przepisów k.p.c. Wszelkie ekspertyzy, oceny, opinie – nawet, jeśli zostały opracowane przez biegłych wpisanych na listę prowadzoną przez Prezesa właściwego Sądu Okręgowego, czy też osoby zawodowo zajmujące się daną dziedziną, jednakże nie na podstawie postanowienia sądu wydanego w konkretnej sprawie, mogą korzystać tylko z waloru dowodowego przyznanego przez ustawę dokumentom prywatnym. Fragmenty opinii załączone do akt przez pełnomocnika pozwanego (tytułem przykładu – strona opinii autorstwa **K. R.** opracowana w innej sprawie przeciwko pozwanemu) mogą stanowić tylko dowód tego, że w sprawie o wskazanej w nich sygnaturze została opracowana opinia z konkretnej dziedziny. Nie są jednak wystarczającą podstawą do polemiki i obalania tez postawionych przez biegłego sądowego, któremu zlecono opracowanie opinii w danej sprawie.

Jeśli chodzi o opinię **A. K.**, to w określonym terminie pismo z zarzutami do niej złożył pozwany, **A. K.** w sposób wyczerpujący do pytań pozwanego odniosła się w opinii z dnia 29 grudnia 2015 r. (k. 536-540). Po doręczeniu stronom opinii uzupełniającej nie była ona już kwestionowana, a co za tym idzie, sąd nie znalazł podstaw, aby zdyskwalifikować ją z urzędu.

Stwierdzić należy, że opinia ta została opracowana przez osobę fachową, posiadającą doświadczenie na polu teorii i praktyki. **A. K.** to osoba obca do stron i niezainteresowana tym, aby w sprawie wydano korzystne rozstrzygnięcie dla którejkolwiek z nich. Jej opinia jest szczegółowa i uzasadniona została zgodnie z **art. 285 § 1 k.p.c.** Z uwagi na niezwykle trudną i rozbudowaną materię opiniowania, musiała w tych fragmentach, gdzie było to niezbędne, wyjaśnić pojęcia z dziedziny akustyki i ochrony środowiska niezbędne do prawidłowego zrozumienia opinii. Nie budził wątpliwości przyjęty tok rozumowania autorki opinii, opinia nie zawierała twierdzeń wzajemnie sprzecznych, które by się wykluczały; była logicznie i należycie uzasadniona.

Odnosnie opinii **K. J.** wskazać trzeba, że kwestionowała ją zarówno strona pozwana jak i strona powodowa (pisma pełnomocników stron na k. 493, 497 600, 940). Biegły odniósł się do zarzutów stron w opinii uzupełniającej z dnia 13 listopada 2015 r. (k. 516-526). Wbrew zarzutom stron **K. J.** w całości uwzględnił wcześniejszą opinię **A. K.** i według niej wyliczył rozmiar odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów „akustycznych”. Opinie te więc w pełni ze sobą korelują i nie można postawić tezy o ich sprzeczności. Zdaniem sądu, przyjęta w opinii metodologia odzwierciedla średnie ceny obowiązujące w czasie wskazanym przez sąd na (...) rynku usług budowlanych; i w świetle przytoczonych w niej argumentów, iż wymiana okien dotyczyć może okien o różnych parametrach etc uznać ją trzeba było za jak najbardziej adekwatną i obiektywną; a co za tym idzie przydatną dla

rozstrzygnięcia sporu stron. Z kolei wyliczenie nakładów z uwzględnieniem dwóch stawek podatku 8% i 23% wynikało z tego, że – jak wskazał biegły – istnieją różne formy opodatkowania podmiotu wykonujące prace remontowe. Może okazać się, że powodowie część materiałów niezbędnych do remontu zakupią samodzielnie i wówczas będą zobligowani do uiszczenia stawki 23% podatku VAT, może jednak okazać się, że wynajmie wyspecjalizowaną ekipę remontową, która wykona remont przy uwzględnieniu niższej stawki VAT. Prawidłowo zatem, do oceny sądu pozostawiono zastosowanie jednej z tych stawek. Strona powodowa zgłosiła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego o specjalności wentylacyjno-klimatyzacyjnej na okoliczność zastosowania w budynku powodów właściwym rozwiązaniach technologicznych dla zapewnienia prawidłowego przepływu powietrza. Zważywszy, że biegły **K. J.** odpowiedział w swojej opinii na tę tezę, Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia tego wniosku dowodowego, uznając go za zmierzający do przedłużenia postępowania w sprawie.

Konsekwentnie, także tę opinię sąd zaaprobował, albowiem została ona opracowana przez osobę obcą do stron i niezainteresowaną tym, jakie w sprawie zostanie wydane rozstrzygnięcie. Opinia ta została wyczerpująco uzasadniona, zgodnie z **art. 285 § 1 k.p.c.**, ponadto nosiła cechy logiczności i spójności. Jak wskazano wyżej, uwzględniała wszelkie informacje i wyliczenia podane przez **A. K.**

Co do opinii rzeczoznawcy majątkowego **K. R.** wskazać należy, że tę opinię kwestionowała strona pozwana oraz strona powodowa, co znalazło wyraz w pismach procesowych (k. 619, 629, 926 akt).

Wymaga podkreślenia, że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach jest zadaniem dość skomplikowanym. 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. Chociaż pozwany wywodził, że liczba połączeń lotniczych spadła z uwagi na nieopłacalność części połączeń i likwidację niektórych kierunków, to nie zmienia to aktualności założenia dotyczącego ilości operacji lotniczych w docelowym 2034 r. 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. Ów świadomy nabywca doskonale orientuje się w przedmiocie niekorzystnego wpływu hałasu na zdrowie. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. 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 P. – K. 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 w odniesieniu do roku 2014).

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 zaoponować. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w odniesieniu do lotniska wojskowego P. – K., obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku – art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. Dz.U. 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm.). Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

Autor opinii wskazał jednocześnie, że prezentację dotychczasowych wyników badań w zakresie utraty wartości nieruchomości wokół lotnisk cywilnych w Europie i na świecie przedstawiono w opracowaniach rzeczoznawców majątkowych: **B. H., M. K., W. S.** Sąd podziela przy tym pogląd autora opinii, że skoro Polska jest krajem europejskim, członkiem (...) i Unii Europejskiej nie ma przeszkód do tego, aby móc wykorzystywać doświadczenia z wieloletnich badań prowadzonych na terenie innych państw do stanu faktycznego obejmującego obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. Autorzy tego opracowania wskazali w szczególności, że „nadmierny hałas ma negatywny wpływ na środowisko, organizmy ludzkie, faunę, nieruchomości itp. Przez teren zagrożony hałasem rozumie się teren, dla którego przekroczone są poziomy hałasu w stopniu wymagającym podjęcia przedsięwzięć ochronnych. Oddziaływanie lotnisk, w szczególności wpływ emisji hałasu na wartość nieruchomości nie był przedmiotem kompleksowych badań na rynku polskim. Ocenia się, że oddziaływanie lotnisk wojskowych jest bardziej dokuczliwe od oddziaływania poddanych ocenie lotnisk pasażerskich. Z analizy raportów zagranicznych instytutów naukowych, dotyczących problematyki negatywnego wpływu ruchu lotniczego na wartość nieruchomości, wynika między innymi, że negatywny wpływ ruchu lotniczego na wartość nieruchomości jest niekwestionowany, czynnikiem mierzalnym i parametryzowanym jest poziom hałasu, podawany w średnich wartościach linii izofon dla pory dziennej i nocnej, wyrażony w decybelach, wartość nieruchomości zabudowanych i lokalowych wyraźnie spada zaś nieruchomości komercyjnych często rośnie na skutek sąsiedztwa lotniska pasażerskiego”. Tak sformułowane założenia dla procesu opiniowania Sąd rozpoznający niniejszy spór w pełni zaakceptował jako odpowiadające logice, ale też wskazujące, że autor opinii starał się kompleksowo zbadać wszystkie okoliczności, jakie mogą mieć znaczenie dla prawidłowej wyceny szkody. Nie bez znaczenia pozostaje także stwierdzenie, że wartość nieruchomości jest wynikiem oddziaływania szeregu czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Wyodrębnienie wszystkich możliwych atrybutów mających wpływ na wartość nieruchomości jest bardzo trudne i praktycznie niemożliwe. Dalsza część uzasadnienia opinii wskazuje, że autor opinii starał się w jak najdalej idącym stopniu uwzględnić zarówno jej atrybuty zewnętrzne jak i atrybuty wewnętrzne.

Na zarzut powodów dotyczący nieprawidłowości wyliczeń powierzchni użytkowej budynku biegły odpowiedział w piśmie z dnia 14 stycznia 2017 r. (k. 900), w którym sprostował swoje wyliczenia i wyjaśnił rozbieżności jednocześnie podając, jakie stały u tego podstaw. Akcentacji wymagało, że uwzględnił on w tym aspekcie dokumenty dotyczące spornej nieruchomości zgromadzone w przeprowadzonym w tej sprawie postępowaniu dowodowym; przy czym nie ma on ani prawa, ani obowiązku poszukiwania na własną rękę innych i ewentualnie w inicjatywie takiej zastępować strony pozostające w sporze; na których ciężar udowodnienia swoich twierdzeń spoczywa. Dlatego też jego stanowisku w tej płaszczyźnie nie mogły sprzeciwić się argumenty powodów powołujących dokumenty dotyczące blisko położonych, ale innych nieruchomości.

Sąd ocenił, iż opinia ta 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 – taka ocena wyraża konieczność powoływania dowodu z kolejnego biegłego z tej dziedziny. Zważywszy na tak kompleksowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez biegłego sądowego nie mógł zostać uwzględniony wniosek pozwanego o powołanie kolejnego i dopuszczenie dowodu z jego opinii - jako oczywiście zmierzającego do przedłużenia niniejszego postępowania. Opinia **K. R.** jest w pełni zrozumiała, jak i należyście uzasadniona (art. 285 § 1 k.p.c.).

Ww nie zostali przesłuchani w związku z nimi na rozprawie; za czym przemówiło szereg okoliczności:

-Zostali oni zobowiązani do ustosunkowania się do argumentów zgłoszonych do nich przez strony, a więc miały one możliwość wyrażenia swoich poglądów w płaszczyźnie ich ustaleń – przy czym zwrócenia uwagi wymagało co do pozwanego, że drugie jego pismo z zastrzeżeniami do nich nie zawierało w swojej treści innych zarzutów,

aniżeli pierwsze z nich z tego zakresu. W tych okolicznościach – przy braku wykazania przez niego przekonującej motywacji tego konieczności – prowadziłyby to tylko do przedłużenia tego postępowania. To do sądu należy decyzja, jaka powinna być forma reakcji biegłego na wątpliwości stron – a więc czy zasadne jest jego przesłuchiwanie na rozprawie czy wystarczającym będzie udzielenie przez niego pisemnej odpowiedzi w tej płaszczyźnie. Nie jest już obowiązujący kiedyś w takich realiach pogląd, jakoby nie wzywaniem biegłego na rozprawę stanowiło o naruszeniu zasady bezpośredniości. Dotyczyło to bowiem wcześniejszego orzecznictwa lat 60 – ych i 70 – ych XX wieku – wszak już w wyroku z 17 grudnia 1999 roku (II UKN 273/99, OSNAPiUS 2001, nr 8, p. 284) Sąd Najwyższy stwierdził, że dokonanie czynności sformułowanych w normie **art. 286 k.p.c.** pozostawione jest uznaniu sądu. Także w literaturze (por. Komentarz. Kodeks Postępowania Cywilnego, Postępowanie rozpoznawcze. Pod red. T. Erecińskiego, Lesis Nexis. Warszawa 2012, s. 1196) uznano, że norma **art. 286 k.p.c.** mieści się w obszarze przede wszystkim jego uprawnień. Poparciem tego jest zapatrywanie, że wielokrotnie wystarczające jest sporządzenie i złożenie opinii uzupełniającej wyłącznie w formie pisemnej (por. Kodeks Postępowania Cywilnego pod red. M. Manowskiej, LexisNexis, Warszawa 2001, s. 561). W tym świetle przyjąć należało, że – mając na względzie wykładnię przepisów **art. 286 k.p.c.**, **art. 6 k.p.c.** i **art. 278 par. 1 k.p.c.** – wolą ustawodawcy było pozostawienie sądowi możliwości zażądania wyjaśnień w formie ustnej, co determinuje użycie w przywołanym przepisie słowa może wytrącającego po jego stronie taki imperatyw działania.

-Wpływ na to miał również fakt, że – o czym niżej – analizowane opinie oceniono jako pozbawione niejasności, wewnętrznych sprzeczności; nie były też one niepełne; zawarte w nich wnioski nie były nielogiczne bądź nasuwające wątpliwości. Ich pisemne uzupełnienia nie stanowiły o eliminacji ich mankamentów, ile rozwiewały zastrzeżenia zredagowane do nich przez strony czyniąc je niezasadnymi. Dodatkowo należy wskazać, że na gruncie regulacji postępowania cywilnego, do sądu należy podejmowanie ostatecznych decyzji o przeprowadzeniu dowodu i jego zakresie – i to w konkretnych okolicznościach danej sprawy przy dbałości o sprawność postępowania. Za nie znajdujące, więc, podstaw uznano ich wnioski dotyczące powołania w tej sprawie dowodu z opinii opracowanych przez innych biegłych sądowych ze wskazanych dziedzin. Trzeba było, bowiem, zauważyć, że specyfika takiego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii podlega kontroli sądu, nie posiadającego wiadomości specjalnych, i to w istocie z punktu widzenia jej zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Takie więc kryteria te są wystarczające dla uznania pozytywnego stosunku do niej (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku, II CK 572/04; LEX nr 151650). Stąd prezentowanie przez strony dezaprobaty dla niej – z racji ich niekorzystnych wyników co do ich interesu w tej sprawie – nie jest wystarczającym czynnikiem dla uwzględnienia takich wniosków i prowadzenia postępowania tak długo, aż dojdzie do odwrócenia tej sytuacji. Skoro, więc, opracowane opinie odpowiadały postawionym im tezom; są zupełne, jasne i przekonujące – to nie rodzi się potrzeba prowadzenia dowodu z kolejnych (por. wyrok SN z 21 listopada 1974 roku, II CR 638/74, OSP 1975/5/108; postanowienie SN z 3 września 2008 roku, I UK 91/08; LEX nr 785520).

-Powstałe w tym postępowaniu przyjęto za odpowiadające w/zacytowanym kryteriom; nadto - ich lektura i analiza pozwoliły na przydanie im przymiotu przydatności dla potrzeb rozstrzygnięcia tego sporu. Ich autorzy wyraźnie i zrozumiale przedstawili podstawy i motywy prowadzące do zawartych w nich wniosków; w tym sposób i metody przeprowadzonych przez nich badań; materiały, na których się oparto – w równie jednoznaczny i kategoriyczny sposób odparli i wyeliminowali sprecyzowane do nich przez strony zarzuty. Co więcej – nie można było stracić z pola uwagi tego, że miały one wyłącznie charakter polemiczny powołując się na bliżej nie określone kwestie odnoszące się do ogólnych poglądów opartych na przypuszczeniach i subiektywnej innej ich ocenie. Tymczasem to biegli decydują o zastosowanej przez nich w realizowanej opinii metodzie; posłużeniu się danymi materiałami; dodać trzeba, że działają oni w oparciu o przedstawione im dokumenty i własną wiedzę oraz doświadczenie. Ich zadaniem – prócz ww kwestii – jest jednoznaczne, przekonujące zobrazowanie i uzasadnienie przyjętych w niej wniosków oraz drogi prowadzącej do ich zbudowania i wprowadzenia.

-Zaznaczenia wymagało, że opracowane w niniejszej sprawie – jak wskazano wyżej – odpowiadały kryteriom decydującym o ich zastosowaniu i przydatności dla rozważanego przypadku. W pełni odpowiadały one na postawione im tezy i wszystkie rodzące się w związku z tym pytania – w ich treści opisane zostały metody zastosowanych badań

i inne podstawy prowadzące do wyprowadzonych w nich konkluzji; a proces dochodzenia do nich w żadnej mierze nie naruszył zasad logiki.

-Podkreślenia wymagały też wysokie kompetencje ich autorów posiadających w swoich dziedzinach i wydawaniu opinii z tezami, jak rozpatrywane wyjątkowo bogate doświadczenie; w tym nabyte m.in. poprzez wydawanie ich na tym gruncie w znaczącej ilości.

Z uwagi na zgodny wniosek stron sąd pominął dowód z przesłuchania świadków i stron. Uznać należało, że dowody te nie wniosłyby żadnych dodatkowych, istotnych w rozumieniu **art. 227 § 1 k.p.c.** okoliczności z punktu widzenia istoty sporu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemal w całości.

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 P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie jej nieruchomości znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości **60.00 zł** oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną w wysokości **20.000 zł**. Sąd stanął na stanowisku, że postępowanie dowodowe w zakresie obu roszczeń pozwoliło na ich uwzględnienie w części. Za ich uwzględnieniem co do zasady 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 m.in. utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w tym procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy, jak również decyzje administracyjne wskazujące na to, że nieruchomość gruntowa ma charakter zabudowany.

Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez nich 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 16 lipca 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – **art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.**

Żądanie dotyczące wyrównania spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych ma 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 obecnie 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 takim jest lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w **art. 135 ust. 2 u.p.o.ś.**, czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią **art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.** tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu **art. 129 ust. 2** ustawy Prawo ochrony środowiska była już przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., czy innych lotnisk – im. F. C. w W. i B. w K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według **art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.** jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana

w **art. 129 u.p.o.ś.** odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Działalność pozwanej skutkująca podwyższeniem poziomów hałasu w środowisku w związku z ekspansją działalności (docelowy 2034 r.) zyskała bowiem legitymację w formie ustawy i wydanego na jej podstawie – przez właściwy organ – aktu prawa (uchwała sejmiku wojewódzkiego). 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 całościowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu rynkowej wartości jej nieruchomości, jest przepis **art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.**

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle **art. 174 ust. 1 u.p.o.ś.** Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w **art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.** Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w **art. 129 ust. 2** można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali przesłanki odpowiedzialności pozwanej 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 P. – Ł. w P., a szkodą w postaci zmniejszenia się rynkowej wartości jej nieruchomości o kwotę **64.048 zł**, co determinuje zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania na jej rzecz skutkowało bezpodstawnym jej wzbogaceniem w rozumieniu **art. 405 § 1 k.c.** - kosztem strony pozwanej. Przeciwnie twierdzenia pozwanej o tym, aby wprowadzenie takiego obszaru uatrakcyjniło nieruchomość strony powodowej wynikały z niezrozumienia istoty zabiegu, jakim jest ustanowienie takiego obszaru i prawnych tego konsekwencji dla właścicieli nieruchomości znajdujących się na takim obszarze. Konsekwencje te jednoznacznie wynikają z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomości gruntowa powodów zabudowana m.in. budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy jednoznacznie 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. Powodowie z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszeni będą w przyszłości 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 nieruchomości 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”, nie sąsiadujących z lotniskami. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., 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. Nie ma przy tym znaczenia argumentacja pozwanego o zmniejszeniu liczby lotów i wycofaniu się z obsługi niektórych tras z uwagi na mniejszy pobyt na takie loty, skoro docelowo trzeba liczyć się ze zwiększeniem liczby lotów do 2034 r.

W dacie uzyskania własności nieruchomości powodów nie mogła także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które 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 P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości 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. W żaden sposób pozwany nie wykazał okoliczności przeciwnej, podnoszonej w odpowiedzi na pozew, aby aktualne umiejscowienie nieruchomości czyniło ją atrakcyjniejszą i bardziej wartościową dla potencjalnych kontrahentów. Znamiennym jest,

że jeszcze w grudniu 2010 r. władze (...) pisemnie zapewniały mieszkańców nieruchomości, że są świadome powstania po ich stronie roszczeń odszkodowawczych. Takie oferowanie właścicielom procedury koncyliacyjnej (choć tylko co do nakładów) świadczy o tym, że pozwany ma świadomość odpowiedzialności odszkodowawczej na nim spoczywającej za ów stan rzeczy.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy, 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.

Przy czym dla określenia rozmiaru szkody powodów jedynym miarodajnym dowodem była opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości opracowana zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniami wydanymi na jej podstawie przy uwzględnieniu norm m.in. Prawa budowlanego, a także pozostałych uregulowań, których podstawy autor opinii powołał na wstępie opinii. Nie było ponadto podstaw do odejmowania od kwoty ubytku wartości rynkowej spornej nieruchomości kosztów nakładów rewitalizacyjnych. Ustawodawca przewidział bowiem, że są to oddzielne dwa roszczenia, o charakterze odszkodowawczym, a wnioskowany przez pozwanego zabieg skutkowałby niczym innym, jak bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanego kosztem interesów majątkowych strony powodowej. Nie było też podstaw do czynienia porównań ubytku wartości – czy taki w ogóle zaistniał – w stanie przed dniem 28 lutego 2012 r., tj. przed dniem wprowadzenia obszaru.

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). Z tego tytułu powodom należy się od pozwanego kwota **37.500 zł** – punkt **I.a)** sentencji wyroku.

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 decydujące znaczenie przypisał 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 zasądzane dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzanej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępstwo 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 P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzanych na podstawie **art. 129 ust. 2** i **art. 136 ust. 3 u.p.o.ś.** 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 P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powodowie pisemnie zgłosili pozwanemu roszczenia

na łącznym poziomie **170.000 zł**, oznaczając termin zapłaty do dnia 21 grudnia 2012 r. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważy się, że pozwany zaproponował 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 lub daty uprawomocnienia się orzeczenia. 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. Co za tym idzie Sąd ustalił datę początkową płatności odsetek ustawowych na 22 grudnia 2011 r. przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej ich wysokość określa nowe brzmienie art. 481 § 1 k.c.

Także drugie ze zgłoszonych przez nią żądań - dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego na opisanej nieruchomości zasługuje na uwzględnienie. Asumpt do uwzględnienia powództwa w tej części dają opinie **A. K.** i **K. J.** stanowiące, iż konieczny koszt robót budowlanych dla dostosowania w/w budynków do wymagań technicznych, jakim winny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego P. – Ł., tj. których poniesienie jest konieczne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wynosi **13.960,68 zł brutto (23% VAT)**.

W ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego sąd uznał argumentację powodów, że okoliczność, że nie zdążyła dostosować budynku mieszkalnego do wymagań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem w okresie dwóch lat po wejściu w życie w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) nie może pozbawić jej obecnie możliwości pozyskania środków na dokonanie niezbędnych nakładów. Stanowisko takie zostało wyrażone m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 listopada 2007 r., sygn. akt I ACa 749/07, jak i wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08 wydanych na gruncie spraw związanych z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. W tym ostatnim orzeczeniu Sąd Apelacyjny w Poznaniu wskazał m.in., iż „ponieważ celem uregulowań **art. 129** i **art. 136** ustawy Prawo ochrony środowiska jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, należy przyjąć, iż wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu **art. 136 § 3** w/w ustawy nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w **art. 129 ust. 2** ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”.

Za ugruntowany uznać trzeba również pogląd, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy, i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie ma bowiem wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie, ustaloną w sposób przewidziany prawem. Pozytywnie zagadnienie to przesądził także Sąd Najwyższy w orzecznictwie zapadającym na gruncie stanów faktycznych związanych z funkcjonowaniem lotniska wojskowego P. – K..

Ponieważ celem uregulowań **art. 129** i **136 u.p.o.ś.** jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu **art. 136 ust. 3** ustawy nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w **art. 129**

ust. 2 ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd uznał za zasadne zastosować stawkę 23% podatku VAT, albowiem musiał uwzględnić, że stosuje się różne stawki opodatkowania podmiotów mogących na rzecz powodów wykonać takie prace rewitalizacyjne. O ile powodowie nie mogą domagać się wykonania na swoją rzecz - kosztem pozwanego - prac ponadstandardowych nie pozostających w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a jedynie nakładów na zapewnienie wymagań akustycznych budynku o tyle brak podstaw aby pozwanego „uprzywilejować” stosowaniem niższej stawki podatku VAT dla prac, które powodowie wykonają w swoim budynku mieszkalnym (punkt **I.a**) sentencji wyroku).

Także w odniesieniu do tego roszczenia Sąd określił datę początkową płatności odsetek ustawowych na dzień 22 grudnia 2012r., podobnie, jak w przypadku roszczenia o zapłatę odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości. Wyżej zaprezentowana argumentacja dotycząca ich płatności zachowuje swą aktualność także w odniesieniu do tego roszczenia. Także w przypadku tego roszczenia, od dnia 1 stycznia 2016 r. będą one płatne w wysokości odpowiadającej odsetkom za opóźnienie. Powyższe wynika ze zmiany brzmienia art. 481 k.c. dokonanego od dnia 1 stycznia 2016 r.

Konsekwentnie, w pozostałym zakresie powództwo oddalono jako niewykazane – **art. 6 k.c.**

O kosztach procesu orzeczono w punkcie **II** sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu, wydatki na poczet dowodu z opinii biegłych i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Mając na uwadze fakt, iż powodowie wygrali tę sprawę w 3/5 częściach Sąd zastosował przepis art. 100 k.p.c. i w proporcji 3/5 do 2/5 rozłożył na strony obowiązek poniesienia tych kosztów.

Powodowie uiszczyli opłatę sądową od pozwu w kwocie **500 zł**, zaś cała opłata wynosiła **4.000 zł** (jej wysokość określał w niniejszej sprawie **art. 13 ust. 1** ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; t.jedn. Dz.U. 2014 r., poz. 1025). Ponadto strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników, koszt wynagrodzeń których określał § 6 punkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490).

Mając na względzie powyższe, sąd w punkcie II a wyroku nakazał ściągnąć od powodów z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę **1.100 zł** tytułem części przypadającej na nich w kwocie **1.600 zł** nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu, ponad kwotę 500 zł. Natomiast od pozwanego Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę **2.400 zł** tytułem przypadającej na niego części opłaty sądowej od pozwu.

Koszty opinii biegłych w sprawie wyniosły łącznie **10.203,55 zł**. Wobec tego, że żadna ze stron nie uiszczyła w toku procesu zaliczek na te wydatki, sąd w punkcie II b wyroku nakazał ściągnąć od powodów z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę **4.200,22 zł** tytułem części przypadającej na nich wydatków. Natomiast od pozwanego sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę **6.003,33zł** tytułem wydatków.

Koszty zastępstwa procesowego Sąd zniósł wzajemnie pomiędzy stronami.

/-/ SSO Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

1) notować w kontrolce uzasadnień,

- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
- 3) akta sprawy przedłożyć za 14 dni od dnia doręczenia lub z apelacją.

P., dnia 30 czerwca 2017 r.

/-/ SSO Zofia Lehmann