

Sygn. akt I C 668/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Gawecka

Protokolant: st. sekr. sąd Sławomira Konieczna

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: **N. Z. i P. Z.**

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 188.883,11 zł. (sto osiemdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt trzy złote 11/100) z:

- ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 100.000 zł.

- ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 marca 2018 r. do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 88.883,11 zł

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i na tej podstawie :

a) zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 14.617 zł.(czternaście tysięcy sześćset siedemnaście złotych) ;

b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 8.336,71 zł. (osiem tysięcy trzysta trzydzieści sześć złotych 71/100).

/-/ SSO Katarzyna Gawecka

UZASADNIENIE

Powodowie N. Z. i P. Z., w pozwie z dnia 25 lutego 2014 r. (data wpływu do Sądu 28.02.2014 r.) wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. na swoją rzecz solidarnie kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty w tym:

1) 50.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów,

2) 50.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynkach: mieszkalnym oraz żłobka (jako budynku związanego z pobytem dzieci).

Uzasadniając swoje stanowisko powodowie podali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym oraz budynkiem żłobka (...), położonej w P. przy ul. (...), obręb ewidencyjny P., nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...). W ocenie powodów nieruchomość, w wyniku (...), narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania (dalej jako: (...)) wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto w związku ze zwiększonym hałasem wywołanym prowadzeniem lotniska zachodzi konieczność rewitalizacji akustycznej budynku powodów zgodnie z Uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. W związku z powyższym konieczne jest przeprowadzenie kosztownych prac budowlanych. Nadto podali, iż powodowie ponieśli już część niezbędnych kosztów nakładów celem doprowadzenia budynku mieszkalnego do stanu zgodnego z normami o których mowa w punkcie 6. petitum pozwu poprzez przeprowadzenie prac budowlanych polegających w szczególności na wygłuszeniu dachu i montażu części okien (3-szybowych). Nadto powodowie zastrzegli sobie możliwość rozszerzenia żądania pozwu po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłych sądowych - o przeprowadzenie którego wniesli. Jako podstawę swojego roszczenia powodowie wskazali art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 3 ustawy - Prawo ochrony środowiska, a wyłącznie z ostrożności podają jako podstawę art. 435 k.c. w związku z art. 322-325 ustawy - Prawo ochrony środowiska. Podnieśli, że wzywali pozwanego do próby ugodowej, tym niemniej bezskutecznie (k. 1-23).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 kwietnia 2014 roku (data wpływu do Sądu 30.04.2014 r.) pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował znaczenie przywołanego przez powodów orzecznictwa, poruszającego kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.- K. oraz dla (...) im. (...) w W., albowiem mają dla przedmiotowej spawy ograniczone znaczenie. Wszystkie zapadły na kanwie zgoła odmiennych stanów faktycznych, dotyczących w szczególności lotniska wojskowego w K.. Wskazał, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Pozwany podniósł również, że nieruchomości wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego powinny spełniać wymagania akustyczne obowiązujące z OOU, albowiem są one tożsame a norami powszechnie obowiązującymi. Odnosząc się do roszczenia o odszkodowanie w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych pozwany wskazał, że przesłanką do zapłaty takiego odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. W ocenie pozwanego strona powodowa nie wykazała ani spadku wartości nieruchomości, ani też obowiązku poniesienia kosztów na modernizację akustyczną nieruchomości (k. 135-153).

W piśmie z dnia 15 lipca 2014 roku (k. 197-212) powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. W pierwszej kolejności zaprzeczyli, by utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie skutkowało powstaniem szkody po ich stronie, akcentując ograniczenia, jakie ich w związku z tym dotknęły. Zwrócili uwagę na unormowania

ustawowe, szerzej wyjaśniając, z jakich przyczyn twierdzenia pozwanego nie mogą uzasadniać oddalenia powództwa. Nadto wskazali, iż nie ulega wątpliwości, iż pozwany przekracza poziom dopuszczalnego hałasu i w związku z tym został utworzony OOU.

W toku procesu, po opracowaniu opinii przez biegłego J. W. pismem procesowym z 2 marca 2017 roku powodowie rozszerzyli powództwo o kwotę 88.883,11 złotych i wnieśli ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 188.883,11 złotych wraz z ustawowymi odsetkami (a od dnia 1.01.2016 r. ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 110.719,00 złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz kwoty 78.164,11 złotych tytułem odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym strony powodowej i budynku żłobka. W zakresie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie strona powodowa podtrzymała żądanie zgłoszone w pozwie (k. 910-911).

Strona pozwana na rozprawie w dniu 2 marca 2018 roku (k. 914-915) wskazała, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie i wniosła o oddalenie powództwa w całości, również w zakresie rozszerzonym oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

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

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

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

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminala (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 zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminala 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 r. uruchomiono połączenia do W. i F. na Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. 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., EastMidlands, L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala 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 terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.223 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyto się 25.261 operacji lotniczych.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto: odpis z rejestru KRS pozwanej spółki (k. 179-181v); decyzje w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” wraz z załącznikiem (k. 66-97), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiocie odwołania od decyzji środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia p.n. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 07.12.2011 r. (k. 98-121), fragment raportu odnoszący się do oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia związanego z rozbudową (...) (k. 163-165v, k. 214-218, k. 325-325v), informacje dotyczące wdrożenia decyzji środowiskowej (k.160-162v), procedury (...) (k. 158-159v), informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k. 166v-172), protokół kontroli (k. 166), fragment decyzji (...) (k. 172v-176, k. 321-324).

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

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

W uchwale wprowadzono 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.

okoliczności bezsporne .

Powodowie N. Z. i P. Z. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ulicy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni (...) m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy P. (...) - S. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis księgi wieczystej (k. 746-753),

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, niepodpiwniczony wraz z dwoma garażami wolnostojącymi z poddaszem użytkowym, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym, krytym gont papą wyposażonym w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. i wodno-kanalizacyjną o powierzchni użytkowej (...)m² oraz budynkiem zaadoptowanym na żłobek, z dachem dwuspadowym, wyposażonym w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. i wodno-kanalizacyjną o pow. użytkowej (...)m². Nieruchomość posiadała drogę dojazdową urządzoną- utwardzoną wykonaną z kostki brukowej z chodnikiem po lewej stronie ulicy. Nieruchomość miała również dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednio sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywał miejscowym plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P. zatwierdzony uchwałą Rady Gminy T. nr (...), sierpień 1995 roku. Teren przedmiotowej działki stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dowód: operat szacunkowy biegłego J. W. z dnia 10 września 2017 roku (k. 703-743), opinia biegłego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości z dnia 29 września 2017 roku (k. 659-689).

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), opisana powyższej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., w miejscu w którym równoważny poziom hałasu LAeqD i LAeqN wynosi dla hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych LAeqD = 60 dB i LAeqN = 50 dB, a dla hałasu związanego z działalnością lotniska LAeqD = 55 dB i LAeqN = 45 dB.

W strefie wewnętrznej wprowadzono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Polska Norma PN-B-02151-3:1999 – Akustyka budowlana ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych przewiduje dla wyznaczenia miarodajnego poziomu dźwięku, że miarodajny poziom dźwięku A hałasu lotniczego określa się jako wartość średnią dla trzech najniekorzystniejszych miesięcy w roku, uwzględniając przewidywane zmiany ruchu lotniczego w perspektywie 5 lat.

bezsporne ,a nadto dowód : opinia wraz z opinią uzupełniającą biegłej A. K. (k. 403-493, k. 548-551), , zeznania biegłej A. K. (k. 595-597),), zaświadczenie Marszałka Województwa (...) z dnia 17.01.2014 r. (k. 27),

Wartość opisanej powyżej nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na

zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

Wartość nieruchomości powodów według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. wynosi **1.008.190 zł**.

W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości powodów, stanowiącej działkę nr (...), uległa zmniejszeniu o **110.719 zł**.

Budynek mieszkalny i budynek żłobka położone na nieruchomości powodów wymagają adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Ogólne szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu przystosowania nieruchomości powodów do wymagań akustycznych ustanowionych dla strefy wewnętrznej OOU dla L. P. – Ł. wynoszą **78.164,11 zł**.

dowód: opinia pisemna wraz z pisemną opinią uzupełniającą biegłej A. K. (k. 403-493, k. 548-551), opinia biegłego J. W. wraz z operatem szacunkowym i pisemną opinią uzupełniającą (k. 659-689, k. 690-702, k. 703-755, k. 871-876), zeznania biegłej A. K. (k. 595-597), zeznania biegłego J. W. (k. 913-915).

Pismem z dnia 24 stycznia 2014 roku powodowie zgłosili pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. roszczenie w trybie art. 129 ust 4 ustawy-Prawo Ochrony (...) wraz z zawezwaniem do podjęcia negocjacji w sprawie ustalenia wysokości szkody i wezwali pozwanego do zapłaty kwoty odszkodowania (spadek wartości nieruchomości oraz nakłady na wygłuszenie budynku) w kwocie 550.000,00 zł (350.000,00 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz 200.000,00 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku) z tytułu posadowienia nieruchomości powodów, położonej w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Okoliczności bezsporne , a nadto **dowód:** pismo powodów wraz z dowodem nadania (k. 45-46).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej dowody w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, jak również opinii biegłej akustyk A. K. oraz opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W..

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

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 wysokości kosztów adaptacyjnych z tytułu przystosowania nieruchomości powodów do wymagań akustycznych ustanowionych dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł..

Ustaleń w tym zakresie Sąd dokonał na podstawie opinii biegłej sądowej z dziedziny akustyki A. K. oraz opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. .

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych sądowych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii i mogą być jedynie traktowane jako stanowisko strony.

Zdaniem Sądu operat szacunkowy dotyczący wartości samej nieruchomości, opinia traktująca o spadku wartości przedmiotowej nieruchomości oraz opinia dotycząca wartości nakładów sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły J. W. wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób w jaki do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy J. W. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej co pozwala uznać, że posiada doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Istotne znaczenie ma fakt, że biegły od lat zajmuje się tematyką oddziaływania hałasu lotniczego na nieruchomości położone w strefach ograniczonego użytkowania. Podkreślić należy także, że opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości oraz kwestii z nią związanych - w tym ustalenia spadku wartości, zawsze z istoty swej stanowi szacunek i określa potencjał nieruchomości. Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości ma charakter szacunkowy. Wartość rynkową determinuje i ostatecznie weryfikuje każdorazowo konkretna transakcja dotycząca konkretnej nieruchomości. To samo należy odnieść do ustaleń w zakresie ustalenia spadków wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania. Z istoty swej ustalenia dokonane w tym zakresie mają walor hipotezy. Przyjęcie przez biegłego najwłaściwszej w jego ocenie metody i doświadczenie zawodowe biegłego mają gwarantować to, że jego ustalenia będą jak najbardziej zbliżone do wyników, które mogłyby zostać osiągnięte w rzeczywistym obrocie.

W ocenie Sądu biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w opinii uzupełniającej jak i swoich ustnych zeznaniach na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej (k. 871- 876 i protokół elektroniczny z dnia 2 marca (...) - protokół skrócony k. 913-914) , wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Z uwagi na obszerność i szczegółowość tych wyjaśnień ich przytaczanie w całości należało uznać za zbędne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni akceptuje, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Wyjaśnił, że wycenia nieruchomości przy założeniu, że nie jest ona obciążana hałasem, a fakt wcześniejszego istnienia lotniska i jego oddziaływania na nieruchomości uwzględnia stosownym współczynnikiem. Biegły rzeczowo i przekonująco przedstawił przyczyny stosowania takiego wskaźnika i jego wysokości jako kompromisu między badaniami ankietowymi i badaniami wykonanymi na zlecenie pozwanego. Strona pozwana zarzucała biegłemu w szczególności przyjęcie zbyt małej liczby transakcji dla oceny spadku wartości nieruchomości. Podkreślić należy, że biegły zgromadził nieomal 282 transakcji, co nie może być uznane za niewielką ilość i według składanych deklaracji cały czas rozszerza swoją bazę danych, co nie powoduje jednak, zdaniem biegłego, konieczności modyfikacji dokonanych wcześniej ustaleń. Co się tyczy kwestii spadku wartości nieruchomości, Sąd nie znajduje jakichkolwiek podstaw do uznania opinii biegłego za nierzetelną w tej materii. Zasadnym jest także różnicowanie spadku wartości nieruchomości w ramach strefy wewnętrznej. Zrozumiałym jest, że powinno się różnicować spadki wartości nieruchomości położonych bliżej końca pasa startowego (gdzie obciążenie hałasem jest dużo większe), a mniejsze w odniesieniu do nieruchomości położonych bliżej granicy zewnętrznej, gdzie obciążenia hałasem są dużo mniejsze. Należy zgodzić się ze stanowiskiem zgodnie, z którym świadomy uczestnik rynku poza samym faktem znajdowania się nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania bierze pod uwagę także rzeczywiste skażenie nieruchomości hałasem lotniczym. W opinii sądu parametr spadku wartości wynoszący 11,56 % dla przedmiotowej nieruchomości jest wartością prawidłową, co biegły szczegółowo i przekonująco wyjaśnił.

Nadto Sąd podziela zdanie biegłego, iż nieuprawnionym jest porównywanie spadku wartości, który jest wyrażony w opinii biegłej W., dołączonej do pisma strony pozwanej z dnia 26 stycznia 2018 roku do spadku wartości, który ustalił biegły, gdyż w opinii biegłej W. wyznaczono spadek dla konkretnej nieruchomości (ul. (...)) oparty na analizie transakcji w najbliższym otoczeniu czyli na osiedlu (...). I przy uwzględnieniu transakcji ze strefy wewnętrznej i (4) oraz zewnętrznej (2) Natomiast biegły J. W. opiera się na wskazanym parametrze wyliczonym dla całej strefy, uwzględniając jedynie nieruchomości położone w strefie wewnętrznej. Tym samym należy uznać, że biegły oparł się na prawidłowych parametrach, gdyż badając rynek nieruchomości elastycznie dobrał parametry oceny, uwzględniając jego zróżnicowany charakter.

W ocenie Sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego w podejściu porównawczym. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności sporządzonych przez dr. K. S.. Zauważyć należy, że wskazana osoba jest statystykiem, a w konsekwencji nie jest specjalistą z zakresu szacowania nieruchomości, który wymaga od biegłego szerszego niż tylko matematyczne spojrzenia na poddany ocenie problem. W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego J. W.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu innych lotnisk.

Za w pełni przydatną do poczynienia ustaleń faktycznych oceniono również opinię sporządzoną przez biegłego z dziedziny akustyki A. K., która w sposób wyczerpujący odniosła się do tezy dowodowej postawionej przez tutejszy Sąd. A. K. ustaliła, że nieruchomość powodów dla okresu przed wprowadzeniem OOU spełniała wymagania polskich norm izolacyjności oraz wskazała, jakie czynności należy podjąć, aby został zachowany komfort akustyczny budynków w związku z działalnością pozwanego portu lotniczego–przedstawiła spis koniecznych prac modernizacyjnych, których wykonanie zapewni istnienie odpowiednich warunków akustycznych. Podkreślić należy, że po ustnych wyjaśnieniach biegłej strony nie kwestionowały jej opinii.

Co do wyceny nakładów, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa. W tym stanie rzeczy biegły J. W. dokonał wyceny nakładów wskazanych przez biegłego akustyka. Opinia biegłego J. W. w zakresie nakładów została uznana w całości za rzetelną, prawidłową i przydaną. Biegły J. W. ustalając wartość nakładów, przedstawił w sposób przejrzysty i jasny na sposób dokonania wyceny nakładów, a w opinii uzupełniającej wyjaśnił przekonująco wątpliwości zgłaszane przez pozwanego.(k. 876)

Podsumowując należało uznać, że strony nie zgłosiły zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości zostały rzeczowo i rzetelnie wyjaśnione. W tych okolicznościach Sąd uznał opinie biegłych J. W. i A. K., za przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, co skutkowało oddaleniem wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego (k. 915).

Oddaleniu podlegał również wniosek o zwrócenie się przez Sąd do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzonej przez biegłego J. W. opinii, bowiem jak wskazano już wyżej opinia ta nie budziła wątpliwości Sądu.

Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. J. i za pozwanego G. B.. Sąd uznał, iż wyjaśnione zostały wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia fakty i w związku z tym nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia tych dowodów. Okoliczności na które miały zeznawać ww. osoby były nieistotne dla rozstrzygnięcia albowiem podejmowanie przez pozwanego działań, które mają na celu zmniejszenie niekorzystnego oddziaływania lotniska na środowisko nie doprowadziło do zniesienia strefy ograniczonego korzystania.

Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o określenie terminu do ustosunkowania się do rozszerzonego powództwa, wskazując, iż żądanie odsetek jest takie samo jak podane w pozwie. Pismo zawierające rozszerzenia powództwa nie zawierało w tym zakresie żadnej nowej argumentacji, która wymagałaby szczegółowego ustosunkowania się przez stronę pozwanego.

Sąd oddalił pozostałe nierozpoznane wnioski dowodowe stron, uznając, iż okoliczności, wynikające z wnioskowanych dowodów, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska zgodnie z którym, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia emisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

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

Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali bowiem tego pismem z dnia 24 stycznia 2014 r. Co prawda w aktach brak jest dowodu doręczenia tego pisma, ale pozwany okoliczności tej nie kwestionował.

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania początkowo kwoty 50.000,00 zł, jednak ostatecznie rozszerzyli swoje żądanie do kwoty 110.719,00 zł.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

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

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

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 110.719,00 zł.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ

obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 110.719,00 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

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

wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotnika P. - Ł..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej o niektórych profilach np. prowadzenie hotelu, lub parkingu, to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub na prowadzenie złołka.

Uwzględnieniu podlegało również roszczenie powodów związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynków posadowionych na ich nieruchomości.

W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutów pozwanego, że nie można domagać się zwrotu tych nakładów, jeżeli nie zostały przez powodów poniesione, wskazać należy, że wykładnia językowa art. 136 ust 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych w OOU. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem 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. 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 bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74).

Zakres koniecznych do poczynienia nakładów został ustalony na podstawie opinii biegłej A. K., natomiast wysokość szkody powodów – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego J. W.. Z wyliczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby, spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów stanowią kwotę 78.164,11 zł.

Mając na uwadze powyższe, zasądono od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwotę 188.883,11 zł w tym 110.719,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 78.164,11 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej.

Odsetkach (ustawowych za okres do 31 grudnia 2015 r. i odsetkach ustawowych za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.) od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o

odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między styczniem 2014 r. (wezwanie do zapłaty) a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie stabilizacja cen na rynku nieruchomości i jedynie nieznaczne wahania trendów w tym okresie.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem powodów (od dnia wniesienia powództwa) co do kwoty pierwotnie zgłoszonego roszczenia – 100.000 zł. nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowoduje nieuzasadnianego wzbogacenia wierzycieli. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Co do kwoty rozszerzonego powództwa tj. 88.883,11 zł. Sąd zasądził odsetki od dnia następnego po dniu rozszerzenia powództwa tj. od dnia 3 marca 2018 r. Wprawdzie wezwanie do zapłaty z dnia 24 stycznia 2014 r. opiewało na kwotę 550.000 zł. to jednak wartość należnego odszkodowania została zweryfikowana opinią biegłego J. W. i na jej podstawie nastąpiło w dniu 2 marca 2018 r. rozszerzenie powództwa. Skoro więc sami powodowie nie mieli pewności co do zasadności swojego roszczenia powyżej kwoty 100.000 zł. i tylko tej kwoty dochodzili w pozwie, to nie ma podstaw aby odsetki od kwoty dochodzonej dopiero od 2 marca 2018 r. zasądzać już od dnia 28 lutego 2014 r. Wobec powyższego Sąd w punkci 2 wyroku oddalił powództwo w części dotyczącej żądania odsetek od kwoty 88.883,11 za okres od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia 2 marca 2018 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie... (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461) uznając, że powodowie wygrali proces prawie w całości w całości. Z tego powodu kosztami procesu obciążono pozwanego i na tej podstawie zasądzono od niego na rzecz powodów solidarnie kwotę 14.617 zł, na którą składały się: 3.600 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł. opłata skarbową od pełnomocnictwa, 5.000 zł tytułem zwrotu uiszczonej przez powodów opłaty od pozwu, 6.000 zł tytułem zwrotu zaliczki na opinie biegłych. Nadto nakazano na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2015 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 300) ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.445 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu oraz kwotę 3.891,71 zł tytułem zwrotu kosztów wyłożonych przez Skarb Państwa tymczasowo na poczet wynagrodzenia biegłych sądowych – łącznie 8.336,71 zł (pkt 3 wyroku).

/-/SSO Katarzyna Gawecka