

Sygnatura akt XII C 463/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 28 czerwca 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 6 czerwca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

E. S., zam. ul. (...), P.

R. S., zam. (...), P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. ul. (...), (...)-(...) P.

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów następujące kwoty:

a. w wysokości 33.851,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie – do dnia zapłaty tytułem utraty wartości zajmowanej przez nich nieruchomości.

b. w wysokości 21.946,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie – do dnia zapłaty tytułem wartości nakładów w celu rewitalizacji akustycznej zajmowanej przez nich nieruchomości.

I. Umarza niniejsze postępowanie w zakresie kwoty 20.203,-zł.

II. Koszty niniejszego postępowania rozdziela proporcjonalnie między stronami obciążając nimi w 7/10 częściach pozwanego i w 3/10 częściach powodów i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.660,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej, kwotę 2.664,-zł z tytułu zwrotu części poniesionych przez nich wydatków na poczet przeprowadzonych w tej sprawie dowodów z opinii biegłych oraz kwotę 2.520,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;

b. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 1.080,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa;

c. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.786,91,-zł z tytułu pozostałej części wydatków poniesionych na przeprowadzone w tej sprawie dowody z opinii biegłych.

SSO Zofia Lehmann

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 25 listopada 2013 r., o dacie wpływu do Sądu Okręgowego w Poznaniu w dniu 26 lutego 2014 r., skierowanym przeciwko pozwanemu **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.,**

powodowie **E. S. i R. S.** wnieśli o zasądzenie od niego na ich rzecz kwoty **76.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty, w tym:

- 1) **16.000 zł** tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w ich budynku mieszkalnym,
- 2) **60.000 zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości.

Powodowie domagali się również zasądzenia od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów tego procesu, w tym kosztów ich zastępstwa procesowego - według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swoich żądań przedstawili oni stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przez nich przeciwko pozwanemu roszczeń o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze ich własności, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nrze (...), objętej księgą wieczystą o nrze (...) prowadzoną dla niej przez Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionego dla cywilnego lotniska P. – Ł. w P.. Powodowie wskazali, nadto, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) o nrze XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. należąca do nich, na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, ww nieruchomość znalazła się w tzw. **strefie wewnętrznej** tego obszaru. Uchwałą tą wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Pismami z dnia 21 marca 2013 r. oraz z dnia 9 lutego 2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pod kątem rodzajowym i wezwali go do ustalenia szkody, zasad jej naprawienia oraz powołania biegłego celem oceny doznanych przez nich szkód, jednak pozwany odmówił prowadzenia z nimi rozmów ugodowych na tym tle oferując wyłącznie prowadzenie procedury koncyliacyjnej według ustalonych przez niego zasad i tylko co do roszczenia o nakłady na rewitalizację akustyczną położonego w niej budynku. 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) – zwana dalej „u.p.o.ś.”, a mianowicie z art. 129 ust. 2 oraz z art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 tej ustawy, zastosowanie i wykładnię których szczegółowo i obszernie uzasadnili. Powodowie podnieśli też, że interpretacja przepisów art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wskazuje jednoznacznie na to, że ustawodawca nie ustanowił wymogu poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku przed wniesieniem pozwu, takie też stanowisko dominuje w orzecznictwie sądów powszechnych apelacji (...). Powodowie wyliczyli, jakich ograniczeń w korzystaniu ze swej nieruchomości doznali, określili zakres dochodzonego odszkodowania, wskazali ponadto, że zaistniała szkodę majątkową w swojej sferze prawnej definiując jako obejmującą również zmniejszenie wartości ich nieruchomości w myśl art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Odwołując się do treści art. 140 k.c. wskazali, że nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym; kapitałem, z którego mogliby korzystać bez ograniczeń, gdyby nie ustanowiono wskazanego wyżej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z najistotniejszych ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas, a ściślej – konieczność znoszenia przez nich normatywnie dopuszczonych przekroczeń hałasu. Powodowie wskazali również, że ewentualne wykluczenie przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska jako podstaw prawnych roszczeń nie wyłącza oparcia ich roszczeń o art. 435 k.c. w zw. z art. 322 – 328 cytowanej ustawy. Powodowie dotrzyмали ponadto terminu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. do zgłoszenia pozwanemu wskazanych roszczeń (k. 1-34 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 marca 2014 r., o dacie wpływu do Sądu Okręgowego w Poznaniu w dniu 3 kwietnia 2014 r., pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz zwrotu kosztów niniejszego procesu, w tym kosztów jego zastępstwa procesowego - według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany podniósł, że żadne z ich roszczeń nie zasługuje na uwzględnienie. Zakwestionował on roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości - jako niewykazane z punktu widzenia art. 6 k.c. Jego zdaniem, 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. W jego ocenie, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powodów, nie spowodowało zwiększenia emisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia tego obszaru. Wręcz przeciwnie, objęcie tym obszarem zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu ww. lotniska. W związku z powyższym nie można przyjąć w okolicznościach faktycznych sprawy, aby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych ww. uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości powodów. Wbrew ich stanowisku, nie nałożono na nich żadnych ograniczeń co do jej przeznaczenia czy sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do znacznego uszczuplenia ich prawa własności. Pozwany podniósł ponadto, że nie generuje tzw. emisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością opisanego lotniska cywilnego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa wręcz na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych położonych w jego otoczeniu, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia tego obszaru mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powodów. Pozwany podniósł, że nie wykazali oni zgodnie z treścią art. 6 k.c. konieczności poniesienia nakładów na modernizację akustyczną cyt. budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Nie jest tak, wg niego, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w danym obszarze; a on podejmuje działania związane z ograniczeniem jego emisji. Dodał nadto, że przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, przy czym nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony(k. 135-153 verte akt).

W piśmie procesowym z dnia 28 listopada 2016 r., które wpłynęło do Sądu Okręgowego w Poznaniu w dniu 2 grudnia 2016 r., powodowie wskazali, że w dacie 21 września 2016 r. zawarli umowę darowizny spornej nieruchomości (Rep. A nr(...)), na podstawie której jej właścicielem został ich syn M. S.. Jednocześnie powodowie dokonali cesji roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu na jego rzecz - wobec powyższego wnieśli o zwrócenie się przez Sąd do pozwanego z zapytaniem czy wyraża w trybie art.. 192 pkt 3 k.p.c. zgodę na wejście w miejsce zbywcy - powodów, nabywcy nieruchomości i roszczeń - M. S., pod rygorem przyjęcia, że takiej zgody nie wyraża i kontynuowania postępowania z udziałem dotychczasowych powodów (k. 529).

W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu, pozwany w piśmie procesowym z dnia 12 grudnia 2016 r., oświadczył, że nie wyraża zgody w trybie art. 192 pkt 3 k.p.c. na zmianę podmiotową po stronie powodowej. Nadto podniósł, iż umowa przelewu wierzytelności z dnia 21 września 2016 r. przedstawiona przez stronę powodową jest w jego ocenie nieważna (k. 536 verte).

W piśmie procesowym z dnia 27 marca 2017 r. powodowie zmodyfikowali wywiedzione powództwo w ten sposób, że w ramach jego dochodzenia w łącznej kwocie 76.000 zł, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty **55.797,- zł**, w tym:

- 1) **33.851,- zł** tytułem ubytku wartości ich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;
- 2) **21.946,- zł** tytułem nakładów na wygłuszenie budynku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Jednocześnie powodowie oświadczyli, że cofają żądanie pozwu co do kwoty **20.203,- zł** i zrzekają się co do niej roszczenia (k. 700-702 verte).

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymywały swoje stanowiska w sprawie.

**Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Powodowie E. S. i R. S. są właścicielami - na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0700 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu (...) prowadzi księgę wieczystą o nrze (...).

Nieruchomość powodów zabudowana jest podpiwniczonym (przyziemie), jednokondygnacyjnym, wolnostojącym, jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim krytym papą. Budynek ten składa się z 6 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza - na parterze oraz niskiego pokoju z aneksem kuchennym, pokojem przejściowym i łazienką w przyziemiu.

Nieruchomość ta składa się z działki gruntu o nrze 31/2, o powierzchni 700 m<sup>2</sup>, oznaczonej w ewidencji: obręb P..

**Okoliczności niesporne**, jak również: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k. 40-42 verte akt), opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. z dnia 14 lutego 2017 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów (k. 553-621 akt),

Nieruchomość powodów jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do jego modernizacji. W 1997 r. utworzono pozwanego - spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Przystąpiono do jego modernizacji i w 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. jest ono gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już do 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. 169 verte-173 akt)

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

P. to jedna ze wsi zlokalizowanych na terenie gminy T., która graniczy bezpośrednio z miastem P.. Według danych z 31 grudnia 2010 r. miejscowość liczyła 6.075 mieszkańców. Powierzchnia sołectwa obejmuje 3,61 km<sup>2</sup>. Na północ od P. wypływa ciek P.; w granicach wsi znajduje się również część terenów samochodowego Toru P..

Nieruchomość należąca do powodów stanowi działkę o kształcie regularnym, ukształtowanie terenu płaskie; łączna jej powierzchnia parceli 700 m<sup>2</sup>. Droga do nieruchomości jest ulepszona - utwardzona asfaltem, brak jest chodników. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa przemysłowa.

Budynek mieszkalny znajdujący się na niej został wybudowany w 1982 r. Obiekt wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. i wodno-kanalizacyjną.

Położona jest ona na obszarze, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego P. - rejon ul. (...) i drogi krajowej Nr (...) zatwierdzony Uchwałą o nrze XXXIII/254/96 Rady Gminy T. z dnia 24 września 1996 r. Teren działki oznaczono w powyższym planie symbolem 22M. – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**Okoliczności niesporne**, jak również opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. z dnia 14 lutego 2017 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów (k. 553-621 akt)

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. (...).

**Okoliczności niesporne**, jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 155-169, 173-174 verte, 176 verte-177, 237-241, 348-353 verte akt), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 175-176 verte 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 o nrze XVIII/302/12 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 przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

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

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

W 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  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
  - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  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 tej 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 jej § 2 pkt 7 wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

**Okoliczności niesporne**, jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 155-169, 173-174 verte, 176 verte-177, 237-241, 348-353 verte akt), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 175-176 verte akt), opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. z dnia 14 lutego 2017 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów (k. 553-621 akt)

Zgodnie z załącznikiem o nrze 7a do cyt. uchwały Sejmiku Województwa (...) opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

**Okoliczności niesporne**, dokumentacja dotycząca spornej nieruchomości (k. 43-52, 57-60 akt), mapa akustyczna P. (k. 256-294 akt), opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. z dnia 14 lutego 2017 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów (k. 553-621 akt)

Utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., znajdującej się w sferze władztwa powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. na dzień 28 lutego 2012 r. i poziomu cen aktualnych (na dzień 30 stycznia 2017 r.), wynosi **33.851,- zł**.

Wartość nieruchomości powodów według jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosiła **509.034,- zł**.

Na wartość wycenianego prawa decydujący wpływ ma położenie nieruchomości, jej stan techniczny, jej standard, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w niej położonego oraz stan jej zagospodarowania. Uzyskana wartość

za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieści się w analizowanym przedziale cenowym znalezionych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania. Przy określaniu wartości wzięto pod uwagę te cechy, które mają największy wpływ na wartość rynkową tej nieruchomości.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska wywołaną działaniami lotniska ale nie eliminuje hałasu oddziałującego na nieruchomości położone na tym obszarze. Stale rosnąca świadomość uczestników rynku o szkodliwości hałasu na zdrowie człowieka i utrudnieniach w sposobie użytkowania nieruchomości skutkuje niższymi cenami ofertowymi i transakcyjnymi położonych w strefach oddziaływania lotniska.

Analiza spadku wartości nieruchomości na (...) ograniczonego (...) potwierdza fakt ubytków wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych w pobliżu lotnisk cywilnych i wojskowych, potwierdzonych również wynikami badań prowadzonymi za granicą oraz na terenie Polski.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. z dnia 14 lutego 2017 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów (k. 553-621 akt),

Funkcjonowanie lotniska dopuszczone w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w budynku mieszkalnym powodów – w stanie aktualnym oraz dla jego aktywności prognozowanej do roku 2034 - naruszenie wymogów obowiązującej normy PN-87/B- (...) „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. W porze nocnej we wszystkich pokojach na jego parterze (dla najkorzystniejszej 1/2 godziny) występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wynoszące około 2-8 dB. Poprawne warunki akustyczne w nocy zachowane są jedynie w pomieszczeniach chronionych w poziomie piwnicy oraz w kuchni i łazience na parterze. W porze dziennej w całym budynku panują poprawne warunki akustyczne.

Przegrody zewnętrzne z oknami w pomieszczeniach chronionych w poziomie piwnicy oraz w kuchni budynku powodów spełniają wymagania normy PN-B- (...) -3:1999 – w stanie aktualnym oraz dla aktywności lotniska prognozowanej do roku 2034; wystarczająca jest również izolacyjność akustyczna ścian pełnych i dachu. Wskaźnik izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych z oknami w większości pokoiów znajdujących się na parterze budynku wymagałby podwyższenia o około 2-5 dB (z wyłączeniem pokoju narożnikowego od strony ogrodu - narożnik południowo-wschodni, w przypadku którego niewielki niedobór izolacyjności ściany okiennej można uznać na pomijalny). Konieczność adaptacji akustycznej budynku pozostaje zatem w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Zapewnienie właściwych warunków akustycznych w budynku powodów wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Zalecone zmiany dotyczą wymiany okien we wszystkich pokojach na parterze na okna o większej izolacyjności akustycznej. Zamontowanie w budynku stolarki budowlanej o wymaganych parametrach, tj. o wyższym wskaźniku izolacyjności akustycznej, ograniczy dopływ powietrza do wnętrza budynku. W związku z tym adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji budynku, tj. instalację nawiewników ściennych i okiennych. Ponieważ montaż nawiewników pogarsza wypadkowe własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych budynku, określone wstępnie wymagane własności dźwiękoizolacyjne okien musiały zostać zmodyfikowane. Zakres adaptacji akustycznej, ustalony dla docelowej aktywności lotniska w roku 2034, uwzględnia wymagania wynikające z konieczności usprawnienia systemu wentylacji budynku. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okien wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ram, a także bardzo starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

Wartość dodatkowych niezbędnych nakładów wymaganych do zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach chronionych budynku powodów wynosi **21.946,00 zł brutto**.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego akustyka A. K. ki z dnia 3 czerwca 2016 r. (k. 382-492 akt) wraz z pisemną opinią uzupełniającą z dnia 19 sierpnia 2016 r. (k. 506-507 akt) , opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania n

nieruchomości J. W. z dnia 28 grudnia 2016 r. określająca wartość nakładów dla nieruchomości powodów (k. 622-632 akt)

Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powodowie dokonali zgłoszenia pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. roszczeń w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, wzywając go do zapłaty na ich rzecz odszkodowania w kwocie **250.000,- zł** z tytułu posadowienia należącej do nich, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, w tym **150.000,- zł** odszkodowania tytułem ubytku wartości ww nieruchomości i **100.000,00,- zł** tytułem zwrotu kosztu nakładów koniecznych na wygłuszenie znajdującego się w niej budynku mieszkalnego. Jednocześnie powodowie wezwali go do ustalenia szkody, zasad jej naprawienia oraz powołania biegłego celem oceny doznanych przez nich szkód.

W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował ich, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie za modernizację akustyczną nieruchomości w ramach uczestnictwa powodów w procedurze koncyliacyjnej.

Pismem z dnia 9 lutego 2014 r. powodowie, wobec braku ustalenia przez pozwanego w sposób wiarygodny wyceny przysługującego im odszkodowania, wskazali, iż według ich opinii należne i adekwatne odszkodowanie przysługujące im jako właścicielom przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., winno wynieść łącznie kwotę **250.000,- zł**, w tym **150.000,00 zł** za spadek wartości nieruchomości i **100.000,00 zł** za wartość nakładów koniecznych na wygłuszenie ww budynku zgodnie z Polskimi Normami PN-87/B- (...) oraz PN-B- (...) -3:1999.

**Dowód:** pismo pełnomocnika powodów z dnia 21 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru - prezentata pozwanego (k. 37 verte akt), pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. (k. 38 akt), pismo powodów z dnia 9 lutego 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru - prezentata pozwanego (k. 39 verte akt)

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

### ***Okoliczności niesporne***

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

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były one przez strony po myśli art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie w nim zawarte.

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 powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych sądowych z dziedziny akustyki i ochrony przed hałasem, budownictwa i szacowania nieruchomości - celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w pozwie. Nie było sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powodów w tzw. strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P.-Ł.; sporne między nimi było natomiast to, czy na skutek działalności opisanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów i wystąpiła dodatkowa szkoda w postaci konieczności poniesienia przez nich nakładów na właściwą akustykę budynku na niej położonego.

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



Jeśli chodzi o opinię biegłej sądowej A. K., to została ona zakwestionowana wyłącznie przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 28 czerwca 2016 r., w treści którego zgłosił on szereg zarzutów do niej, zrehabilitował pytania do cyt. biegłej oraz wniósł o przesłuchanie jej na rozprawie celem udzielenia odpowiedzi na te pytania (k. 501 verte akt). Mając jednak na uwadze zasady ekonomiki procesowej, Sąd doręczył jej odpis ww. pisma procesowego pozwanego, zobowiązując ją do ustosunkowania się do jego treści. W odpowiedzi na zobowiązanie Sądu w dniu 25 sierpnia 2016 r. złożyła ona opinię uzupełniającą z dnia 19 sierpnia 2016 r. (k. 506-507 akt), w treści której w sposób wyczerpujący i kompleksowy ustosunkowała się do wywiedzionych przez pozwanego zarzutów. Po doręczeniu odpisu ww. opinii uzupełniającej, żadna ze stron postępowania nie zgłosiła dalszych zarzutów do wydanych przez nią opinii, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu.

Stwierdzić należy, że opinie te zostały opracowane przez osobę fachową, posiadającą doświadczenie na polu teorii i praktyki. Biegła sądowa A. K. to osoba obca dla stron i nie zainteresowana 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, posiadała w tych fragmentach, gdzie było to niezbędne, wyjaśnienie pojęć z dziedziny akustyki i ochrony środowiska niezbędnych do prawidłowego jej zrozumienia. Nie budził wątpliwości przyjęty przez nią tok rozumowania; opinia nie zawierała twierdzeń wzajemnie sprzecznych, które by się wykluczały.

Odnosnie opinii biegłego sądowego J. W. wskazać trzeba, że w zakreślonym przez Sąd, zarządzeniem z dnia 1 marca 2017 r. terminie (k. 636 akt), powodowie nie złożyli do niej zarzutów, co sprawiło, iż zaktualizował się rygor uznania ich braku zastrzeżony w ww. zarządzeniu. Zarzuty do opinii zgłosiła wyłącznie strona pozwana, która w pismach procesowych z dnia 22 marca 2017 r. podniosła, że kwestionuje opinię ww. biegłego zarówno w części dotyczącej zmniejszeniu wartości rynkowej spornej nieruchomości (k. 656-665 verte akt), jak i w części określającej wartość nakładów koniecznych do poniesienia przez nich w celu jej rewitalizacji akustycznej (k. 653 verte akt). Wskazać przy tym należy, że sporządzając opinię dotyczącą określenia wartości tych nakładów w całości uwzględnił on wcześniejszą opinię biegłej sądowej A. K. i według niej wyliczył rozmiar odszkodowania z tego zakresu. Opinie te więc w pełni ze sobą korelują i nie można postawić tezy o ich sprzeczności. Zdaniem Sądu, przyjęta w opinii tego biegłego metodologia odzwierciedla średnie ceny obowiązujące w czasie wskazanym przez Sąd na (...) rynku usług budowlanych. Konsekwentnie, także tę opinię Sąd zaaprobował, albowiem została ona opracowana przez osobę obcą dla stron i nie zainteresowaną 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 się zaś tyczy zarzutów strony pozwanej zarówno do ww. opinii biegłego jak i do opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów, Sąd uznał, że biegły sądowy J. W. przekonująco rozprawił się ze zgłoszonymi przez pozwanego zarzutami w opinii uzupełniającej z dnia 28 kwietnia 2017 r. (k. 773-782 akt).

Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować opinię biegłego sądowego J. W. tylko z tej przyczyny, że bazował on na publikacjach zagranicznych i doświadczeniu z zakresu wyceny nieruchomości położonych w (...) dotyczącego lotniska usytuowanego w K.. Pozwany zarzucił biegłemu brak istnienia podstaw, by twierdzić, że skoro spadki wartości występują w tamtym (...), to wystąpią one również w (...) wokół lotniska P. – Ł.; Takie stanowisko w jego ocenie wskazuje na subiektywne podejście przez niego do tego zagadnienia. Z powyższym zarzutem nie sposób się zgodzić, bowiem faktem znanym Sądowi z urzędu jest ten, że w sprawach tych początkowo ustalanie ubytku wartości nieruchomości było zadaniem trudnym, jednak z upływem czasu biegli sądowi, w tym również wyżej wymieniony, opracowujący opinie na zlecenie m.in. Sądu Okręgowego w Poznaniu, który rozpoznawał szereg tych spraw, wypracowali pewne standardy szacowania tych ubytków, w tym właściwy dobór transakcji nieruchomości dla celów porównawczych. Zdaniem Sądu, niezasadnie strona pozwana podnosiła, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody powstałej w majątku powodów z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego, a nie cywilnego, a ponadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części

aglomeracji (...), niż nieruchomości powodów. Abstrahując od powyższego biegły ten, odnosząc się do analizowanego zarzutu pozwanego, wprost wskazał, że jego opinia zasadnicza bazuje na wynikach tylko i wyłącznie lotniska Ł., natomiast podanie w opinii doświadczeń z lotnisk zagranicznych czy też lotniska K. ma charakter tylko informacyjny i posiłkowy. Zatem ww. zarzut pozwanego okazał się bezzasadny.

Dodatkowo biegły wyjaśnił, iż strefy ograniczonego użytkowania lotnisk charakteryzują się (z natury swoich uciążliwości) ograniczoną ilością transakcji, zatem określenie szybkich i precyzyjnych danych w zakresie poziomu spadku wartości nieruchomości w nich położonych jest mocno utrudnione. Zarzucił on pozwanemu, iż idąc prezentowanym przez niego tokiem myślenia, można sobie wyobrazić taką sytuację, że w ogóle nie będzie takich transakcji, co nie oznaczałoby przecież, iż ze względu na brak możliwości analitycznego wyliczenia poziomu spadku tych wartości, ich utrata wartości występuje. Co więcej zwrócił on uwagę na okoliczność, że fakt negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego na cechy użytkowe nieruchomości i następujący w związku z tym spadek ich wartości jest powszechny i nie budzi wątpliwości, podnosząc przy tym, że w takim skrajnym przypadku autorzy opracowanej metodyki i opublikowanej w biuletynie (...) i w zeszycie metodycznym federacji Stowarzyszenia (...) odsyłają do badań ankietowych. Zatem stan tego nikłego rynku transakcji zawieranych w strefie (...) wymaga nieco odmiennego potraktowania umownych ram oceny rezultatów analizy statystycznej. Jednocześnie biegły przypomniał, że cytowany przez pozwanego K. S., recenzując analizę przedstawioną przez ww. biegłego, oprócz uwag szczegółowych zaprezentował pogląd, że „metoda analizy została dobrana prawidłowo”, natomiast brakujące wówczas informacje o współczynnikach regresji, równanie regresji i wskaźniki ocenne w swoich dalszych opiniach uwidocznili. W tym stanie rzeczy kolejny zarzut pozwanego do tej opinii należało uznać za chybiony.

W odpowiedzi na szereg pytań pozwanego, dotyczących sposobu uzyskania przez niego stałych danych liczbowych, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną, biegły ten wyjaśnił, że współczynniki równania regresji wielorakiej wyliczone zostały za pomocą licencjonowanego programu komputerowego, gwarantującego prawidłowość tych wyliczeń. W konsekwencji powyższego Sąd nie znalazł podstaw, by zobowiązywać biegłego do przedstawienia procesu oraz wyników cząstkowych w zakresie wyliczenia ceny teoretycznej dla poszczególnych atrybutów, które uznał za istotne z punktu widzenia ustalenia spadku wartości spornej nieruchomości, a także do wyjaśnienia w jaki sposób ustalił stałe dane liczbowe wskazane w tym wzorze i tzw. współczynniki regresji. Tym bardziej, że korzystając z licencjonowanego programu komputerowego niewątpliwie brak jest podstaw do analizowania procesu oraz wyników cząstkowych dokonywanych wyliczeń, a także kwestionowania ich poprawności.

Podsumowując sporządzoną opinię uzupełniającą wskazał, że w opinii opracowanej przez firmę (...) na zlecenie pozwanego, dla strefy zewnętrznej określono realny spadek wartości nieruchomości w wysokości -7,4%, a w jego opinii parametr utraty wartości dla tej samej strefy zewnętrznej wyniósł tylko -5,43%. Dalej podał, iż w tej samej opinii firmy (...) stwierdzono, że przed wprowadzeniem (...) rynek nie reagował negatywnie na sąsiedztwo lotniska. W swojej opinii uwzględnił on dla tego okresu przed wprowadzeniem strefy (...) 5% spadek wartości nieruchomości. Co istotniejsze w opinii wskazanej firmy (...) i w jego uzyskano analogiczne znikome parametry spadku wartości na skutek upływu czasu (trend czasowy).

Z uwagi na powyższe Sąd doszedł do przekonania, że podnoszone przez pozwanego zarzuty stanowiły nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez cyt. biegłego, wynikającą z niezgody na treść opracowanej przez niego opinii, a zatem nie mogły prowadzić do ich skutecznego podważenia. Uznać trzeba było tym samym za słuszną metodykę przyjętą przez niego, skoro oparta została na wynikach wieloletnich badań zagranicznych dotyczących wpływu sąsiedztwa lotnisk cywilnych na wartość nieruchomości i wynikach badań dotyczących wpływu lotniska P. - K. na kształtowanie się cen nieruchomości – przy jednoczesnym wykorzystaniu częściowych badań dotyczących oddziaływania samego lotniska P. – Ł.. Nie mogło odnieść także skutku kwestionowanie przez pozwanego prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowości określenia parametrów nieruchomości powodów. Dalsze jego zarzuty zmierzające do powołania kolejnego biegłego sądowego i opracowania nowej, drugiej opinii w tym przedmiocie cechowały się dowolnością; uznać zatem trzeba było je za sformułowane tylko na użytek tej sprawy celem forsowania korzystnej dla niego niemniej wadliwej metodologii, a nie do wykazania błędów logicznych analizowanej opinii, a także jej sprzeczności z zasadami

wiedzy i doświadczenia życiowego. Poza tym to do biegłego, działającego na zlecenie Sądu, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki jej pracowania. Z jej treści wynika też, że ww biegły sądowy uwzględnił fakt wcześniejszego istnienia lotniska P. – Ł. i jego wpływu na wartość nieruchomości sąsiednich. Fakt, że opinia ta okazała się niekorzystna dla pozwanego nie oznacza, że jest ona wadliwa. Za prawidłowe z punktu widzenia postanowień rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. i postanowień Noty Interpretacyjnej Sąd uznał oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych. Podniesienie przez niego okoliczności, że na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. ma miejsce wręcz znikoma ilość transakcji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości tylko potwierdza to, że tzw. świadomi nabywcy nieruchomości poszukują „spokojniejszych” lokalizacji bez sąsiedztwa lotnisk, dużych przedsiębiorstw, oczyszczalni ścieków, czy wysypisk śmieci. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania niewątpliwie skutkowało tym, że nieruchomości położone na nim jawią się jako mniej atrakcyjne z uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane.

Reasumując, 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 jej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca dla stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w przebiegu tego postępowania, uznanego za wiarygodny i spójny, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zdyskredytować z urzędu.

Zważywszy na tak kompleksowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez ww biegłego sądowego nie mógł zostać uwzględniony wniosek pozwanego o powołanie kolejnego jako oczywiście zmierzający do przedłużenia niniejszego postępowania. (k. 803 akt).

Sąd wskazuje ponadto, że jego rzeczą – w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego – jest wybór, czy opracowanie opinii uzupełniającej nastąpi w formie pisemnej czy w formie ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie. Nie jest więc zatem uchybieniem procedurze skierowanie przez Sąd zarzutów stron do biegłego celem ustosunkowania się do nich w formie pisemnej opinii uzupełniającej, co miało miejsce zarówno w odniesieniu do biegłej A. K. jak i biegłego J. W., i czemu biegli uczynili zadość w swoich opiniach uzupełniających odpowiednio z dnia 19 sierpnia 2016 r. (k. 506-507 akt) oraz z dnia 28 kwietnia 2017 r. (k. 773-782 akt).

Z uwagi na zgodny wniosek stron Sąd, na rozprawie w dniu 6 czerwca 2017 r. (k. 803 akt), pominięto dowody z przesłuchania w charakterze świadka T. J. oraz z przesłuchania stron. Uznać należało, że dowody te nie wniosłyby żadnych dodatkowych, istotnych w rozumieniu art. 227 § 1 k.p.c. okoliczności z punktu widzenia przedmiotu sporu.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu; strony były bowiem reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Sąd oparł się zatem jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez nie, co zgodne było z obowiązującą zasadą kontradyktoryjności.

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

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232), 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 jej wykupienia lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do danej nieruchomości.

Powodowie są właścicielami (na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) objętej tym postępowaniem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., i w konsekwencji byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu. Wątpliwości Sądu nie budziła również okoliczność, że po stronie powodów, jako współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości, występuje współuczestnictwo materialne, a zatem ich roszczenia podlegały zsumowaniu przy określaniu właściwości rzeczowej. Bowiem jak wynika z ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego, prawa i obowiązki wynikające ze współwłasności są zróżnicowane i wielorakie. W związku z tym na tle spraw dotyczących współwłasności może występować różnego rodzaju współuczestnictwo, z tym wszakże zastrzeżeniem, że zawsze będzie to współuczestnictwo materialne, gdyż wzajemne stosunki prawne zachodzące pomiędzy współwłaścicielami opierają się na więzi wewnętrznej - materialnej. Wiąż ta sięga istoty łączącego ich stosunku materialnoprawnego, jaki właśnie wynika z istoty współwłasności. Może jednak na tle współwłasności zachodzić współuczestnictwo jednolite, jeżeli w ramach konkretnego stosunku prawnego istnieje prawna konieczność jednolitego rozstrzygnięcia w stosunku do wszystkich współwłaścicieli (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r., III CRN 288/75, OSNCP 1976 nr 10, poz. 211).

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwany, będący właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie opisanych ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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.

W pozwie pełnomocnik powodów wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c.

Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie należy wskazać, że przepisy art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o jego utworzeniu (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą, podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. 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 immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę o nrze XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość 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). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali tego najpierw pismem z dnia 21 marca 2013 r. (k. 37), a następnie pismem z dnia 9 lutego 2014 r. (k. 39 verte), które pozwany otrzymał w dniu 11 lutego 2014 r. (k. 39).

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się ostatecznie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty **33.851,- zł** z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kwoty **21.946,- zł** tytułem nakładów na wygłuszenie budynku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienia związku przyczynowego 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 w sposobie korzystania z niej, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody).

Nadto nieruchomość ta objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji 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 znieść dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powodów 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. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak, jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny, niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego sądowego J. W. jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także 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.

Godnym podkreślenia jest fakt, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, jednakże pozostaje on zasadniczo bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem 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..

Bez wątplenia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska, lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrehabilitowanie użytkowników nieruchomości znoszenie ponadnormatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska, z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne, lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska, wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie winni ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń, nie podważa w żaden sposób uprawnień do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego J. W. 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 i art. 136 Prawa ochrony środowiska. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska 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 – w aktualnych czasach jest lokatą kapitału (por. wyrok Sądu Apelacyjnego 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).

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 własność powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wykonanej przez J. W..

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, stwierdził on, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi **33.851,- 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..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „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 , a dla pory nocnej 12. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania - tak przez obecnych właścicieli spornej nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców – skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego 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.

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

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 także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego sądowego J. W., 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. Niewątpliwie jest bowiem powiązanie spadku wartości spornej nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu - bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu 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 uchwałą 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 **33.851,- zł** (punkt I lit a. sentencji wyroku).

Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło po nabyciu nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały 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 uwzględnieniu 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.

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), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Oceniając zaś zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomości dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków; szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swoje nieruchomości przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy, jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Opinie biegłych sądowych A. K. i J. W. pozwoliły określić, jakie konkretnie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach budynku mieszkalnego powodów, które takiego klimatu wymagają. Wartość tych nakładów wynosi **21.946,- zł** brutto przy zastosowaniu 8% stawki podatku od towarów i usług (...).

Z uwagi na to, że pismem procesowym z dnia 27 marca 2017 r. powodowie zmodyfikowali wywiedzione powództwo w ten sposób, że tytułem wartości koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną cyt. budynku wnieśli o zasądzenie kwoty wynikającej ze sporządzonej przez ww biegłego opinii - **21.946,- zł** (k. 700-702 verte akt), Sąd nie znalazł podstaw do czynienia rozważań na temat zasadności zastosowania innej stawki podatku VAT (wyższej), niż wskazywał.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem wydatków dotyczących rewitalizacji zajmowanego przez powodów budynku mieszkalnego podlegała na ich rzecz kwota **21.946,- zł** (punkt I lit b. sentencji wyroku).

O odsetkach ustawowych od w/w kwot 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 zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępianie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego 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 XVIII/302/12 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 w piśmie z dnia 21 marca 2013 r., na łącznym poziomie

250.000 zł. 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. Wobec powyższego Sąd ustalił datę początkową płatności odsetek ustawowych na dzień 21 marca 2013 r., co jest zgodne z żądaniem powodów, 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. Zasądzenie odsetek od dnia 21 marca 2013 r. było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28 lutego 2012 r., a więc w dacie jeszcze wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. 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 (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K..

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej, naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Zasądzenie odsetek dopiero od dnia wyrokowania skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

Zasądzona w pkt I lit a i b wyroku kwota odszkodowania wejdzie w skład majątku wspólnego powodów, bowiem w tym ustroju majątkowym pozostawali w chwili orzekania.

W punkcie II wyroku Sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie w zakresie kwoty **20.203,- zł**. Bowiem powodowie pierwotnie domagali się zasądzenia od pozwanego kwoty w łącznej wysokości **76.000 zł**. Jednakże w piśmie procesowym z dnia 27 marca 2017 r. powodowie zmodyfikowali wywiedzione powództwo w ten sposób, że w ramach dochodzenia powództwa w łącznej kwocie **76.000,- zł**, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **55.797 zł**:

1) **33.851 zł** tytułem ubytku wartości ich nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

2) **21.946 zł** tytułem nakładów na wygłuszenie budynku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

oświadczając przy tym, że cofają żądanie pozwu co do kwoty **20.203,- zł** i zrzekają się co do niej roszczenia – w myśl treści przepisu art. 203 par. 1 k.p.c. (k. 700-702 verte akt). Toteż skutek skutecznego cofnięcia powództwa co do ww. kwoty i zrzeczenia się roszczenia postępowanie w tym zakresie podlegało umorzeniu (punkt II wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu, wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron oraz wynagrodzenie biegłych.

Mając na uwadze fakt, iż powodowie wygrali sprawę w niecałych 7/10 części, a pozwany w tej części proces przegrał, o kosztach tych orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi każdą ze stron w części w jakiej sprawę przegrała, tj. powodów w 3/10 części, a pozwanego w 7/10 części.

Powód uiszczył opłatę sądową od pozwu w kwocie 3.800 zł (k. 132). Jej wysokość określał w niniejszej sprawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 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 (tekst jednolity opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490), obowiązujący w dniu wniesienia pozwu. Nadto powodowie zostali zobowiązani do uiszczenia zaliczki na poczet opinii biegłych w kwocie 5.000 zł, któremu to zobowiązaniu zadośćuczynili (k. 199).

Uwzględniając stosunek wygranej do przegranej, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów:

- kwotę 2.660 zł tytułem zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej od pozwu ( 7/10 z 3.800 zł);
- kwotę 2.664 zł z tytułu zwrotu części poniesionych przez nich wydatków na poczet przeprowadzonych w sprawie dowodów z opinii biegłych;
- kwotę 2.520 zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa,

o czym orzeczono w punkcie III lit. a sentencji wyroku.

Natomiast od powodów na rzecz pozwanego zasądzono kwotę 1.080 zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa, co stanowi 3/10 części, w jakiej powodowie przegrali niniejszą sprawę (3/10 z 3.600 zł) - punkt III lit. b sentencji wyroku.

Wskazanymi postanowieniami w punkcie III lit a i b sentencji wyroku nie objęto kosztów sądowych w postaci wydatków na poczet dowodu z opinii biegłych poniesionych tymczasowo ze Skarbu Państwa. Z tego względu w punkcie III lit. c wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.786,91 zł z tytułu pozostałej części wydatków poniesionych na przeprowadzone w tej sprawie dowody z opinii biegłych (k. 642), co stanowiło część wynagrodzenia biegłych w kwocie, w jakiej przekroczono uiszczoną przez powodów zaliczkę 5.000 zł.

/-/ SSO Zofia Lehmann

## ZARZĄDZENIE

- 1) notować w kontrolce uzasadnień, uwzględniając urlop sędziego referenta;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
- 3) akta sprawy przedłożyć za 14 dni od dnia doręczenia lub z apelacją.

P., dnia 1 sierpnia 2017 r. /-/ SSO Zofia Lehmann