

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 19 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: p.o. stażysty Anita Grzeńkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2018 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa I. J., I. A.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w P.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki I. J. kwotę 66.465,07zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki I. A. kwotę 66.465,07zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.
3. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
4. Kosztami postępowania obciąża pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powódek kwotę 9.884zł po połowie.
5. Nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża pozwanego i z tego tytułu nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.327,08zł.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 06 lutego 2014 roku (k. 2-15) wniesionym do Sądu Rejonowego P. (...)powódki I. J. i I. A. wniosły o zasądzenie od pozwanego (...) na rzecz powódki I. J. kwoty 25.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa; zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki I. A. kwoty 25.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, iż są współwłaścicielkami w udziale wynoszącym 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym znajdującym się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) położonej w P. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...). Na dochodzoną przez każdą z powódek kwotę składają się 1.000 zł tytułem odszkodowania za

nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego oraz 24.500 zł tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości powodów.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 marca 2015 roku (k. 45- 97) pozwany (...) sp. z o.o. wniósł o oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od każdej z powódek na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pisma pozwany podniósł, że strona powodowa nie zgłosiła pozwanemu swojego roszczenia w ustawowym terminie i z powyższych względów powództwo zasługuje na oddalenie. Nadto zakwestionował znaczenie przywołanego przez powódkę 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 zgola odmiennych stanów faktycznych, dotyczących w szczególności lotniska wojskowego w K.. Wskazał też, że zarówno w strefie wewnętrznej jak i w strefie zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska. Pozwany podniósł również, że w odróżnieniu od lotniska w K. lotnisko, na którym pozwany prowadzi działalność jest lotniskiem cywilnym, które nie generuje takiego hałasu jak w przypadku lotniska wojskowego i związanego z nim ruchów samolotów myśliwskich F-16. W związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P.- K. wprowadzono 3 strefy, a dla każdej wprowadzono ograniczenia znacznie dalej idące niż w przypadku lotniska P.- Ł. w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu korzystania z terenu oraz wymagań technicznych budynków. W porównaniu zaś do portu lotniczego im. F. C. w W., pozwany stwierdził, iż w ustanowionych w związku z utworzeniem dla tego lotniska (...) 2 strefach wprowadzono o wiele dalej idące ograniczenia w postaci m.in. absolutnego zakazu przeznaczania terenów w strefie wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także określono szczegółowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...). W ocenie pozwanego ograniczenie w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości jest zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku wprowadzonych stref w związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. w P. czy (...) im. (...) w W.. Odwołując się do żądania powódek odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie służy za konkretną szkodę. W ocenie pozwanego, strona powodowa nie wykazała tak powstania szkody, jak również związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem (...). Zdaniem pozwanego ewentualna szkoda powódki została jej zrekompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość rynkowa powinna uwzględniać działalność pozwanego. Okres największego rozwoju (...) przypada na lata 90. XX wieku i początek XXI wieku, a przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie większa niżeli po jego wprowadzeniu, z czego wywodziła brak podstaw do przyjęcia iż w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę. Pozwany podkreślił też, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska i skutkowało nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z kontrolą akustyczną. W konsekwencji powyższego pozwany stwierdził, że zwiększone zostało poczucie bezpieczeństwa, gdyż działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, co stanowi okoliczność pozytywną nie wpływającą na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił również, że Uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność powódek żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego.

Pismem z dnia 14 marca 2016 roku (k. 339- 339v) strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki I. J. kwoty 39.139,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki I. A. kwoty 39.139,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa również w części rozszerzonej.

Pismem z dnia 10 maja 2018 roku (k. 672-672v) złożonym na rozprawie powódki rozszerzyły powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki I. J. kwoty 66.465,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki I. A. kwoty 66.465,07 zł ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Postanowieniem z dnia 10 maja 2018 roku (k. 676) Sąd stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 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 odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P. - Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2012 roku (k. 133- 149v), ważne daty w historii rozwoju lotniska (k. 80v- 82)

W dniu 30 stycznia 2012 roku 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 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 izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością

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

Powódki I. A. oraz I. J. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł. w P..

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (k. 13- 15), opinia biegłego R. D. z dnia 18 stycznia 2016 roku (k. 199- 234)

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny i wiatą drewnianą.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr(...)Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowy teren położony w P. przy ulicy (...), działka nr (...), oznaczony jest jako M.4- tereny zabudowy mieszkaniowej u dużej intensywności.

P. jest położone we wschodniej części gminy, graniczy bezpośrednio z P., posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. P. położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania (...) im. (...), zlokalizowanego przy zachodnich graniach administracyjnych Miasta P.. Od dnia 28 lutego 2008 roku, tj. po wejściu w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł., szacowana nieruchomość położona jest w strefie „wewnętrznej” (...) ograniczonego (...).

Przedmiotowa nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nieruchomość znajduje się przy ulicy (...) o nawierzchni z kostki betonowej, oświetlonej, z urządzonym chodnikiem. W promieniu około 0,5 km znajdują się obiekty użyteczności, punkty usługowo- handlowe oraz przystanek komunikacji publicznej.

Wartość nieruchomości powódek stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, 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, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziaływującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza przeprowadzona przez biegłego w opinii. W związku z powyższym, spadek wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi s. majątkową właścicieli tych nieruchomości. Biegły za datę powstania szkody przyjął 28 lutego 2012 roku, która to data odpowiada wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów stanowiąca działkę nr (...) według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen obecnych, spadła o **76.279 zł**.

Dowód: opinia biegłego R. D. z dnia 18 stycznia 2016 roku (k. 199- 234), zeznania biegłego R. D. (k. 444- 447)

Na nieruchomości powódek znajduje się budynek mieszkalny, w zabudowie wolnostojącej, piętrowy. Budynek wybudowany został w technologii tradycyjnej- murowanej. Zastosowano ściany murowane z pustaków (...) o grubości 2 cm i cegły silikatowej o grubości 12 cm, ocieplone styropianem o grubości 10 cm. Stropodach zbudowano wykorzystując strop z żelbetowych płyt korytkowych grubości 3,5cm oraz strop gęsto żebrowy DZ-3 grubości 23 cm, z wełną mineralną o grubości 5 cm oraz pustką powietrzną pomiędzy nimi. Stropodach pokryty jest papą na lepiku (trzy warstwy) i szlichtą cementową o grubości 4 cm. Okna PCV z szybą 4/164.

Dowód: opinia łączna biegłych sądowych Z. B. i W. P. (k. 485- 563)

Powyższy stan budynku istniał w dniu 28 lutego 2012r.

Przed wprowadzeniem strefy (...) budynek mieszkalny powódek spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy (...). W chwili powstania obszaru ograniczonego użytkowania budynek mieszkalny wymagał nakładów rewitalizacyjnych w celu zapewnienia komfortu akustycznego. Wartość tych nakładów wynosi **56.651,14 zł** brutto. Przede wszystkim budynek wymaga w pomieszczeniach chronionych wymiany okien i drzwi balkonowych na nowe o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz zastosowania wentylacji nawiewno- wyciągowej z możliwością sterowania wielkości strumieni powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej z odpowiednim sterownikiem.

Dowód: opinia łączna biegłych sądowych Z. B. i W. P. (k. 485- 563), opinia uzupełniająca biegłego Z. B. (k. 625- 638), odpowiedź na zarzuty biegłego W. P. (k. 641- 642), zeznania biegłego Z. B. (k. 673- 674)

Niniejszy pozew został złożony do Sądu Rejonowego P.i J. w P. w dniu 06 lutego 2014 roku. Nadto pismem z dnia 28 lutego 2014 roku, doręczonym w tej samej dacie, powódki wezwały pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty w terminie do 10 marca 2014 roku po 80.000zł na rzecz każdej z powódek tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości oraz odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewniania odpowiedniego klimatu akustycznego.

Dowód: prezentata Sądu wraz z datą wpływu pisma (k. 2), wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 467)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów, nadto opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D., uzupełnionej przesłuchaniem na rozprawie, opinii łącznej biegłego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego z dziedziny budownictwa Z. B., opinii uzupełniającej i odpowiedzi na zarzuty.

W myśl art. 244 § 1 kpc 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 brzmienia art. 245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony analizy, programy ochrony przed hałasem, badania i opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinii biegłych należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych (w tym opinii i analiz) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych powołanych w sprawie.

Dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego R. D. uzupełniona zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 20 września 2016 roku (k. 444-447). Zastrzeżenia do opinii biegłego zgłosiła wyłącznie strona pozwana, wnosząc o jego przesłuchanie na rozprawie. W trakcie składania zeznań biegły podtrzymał w całości treść opinii pisemnej, a nadto szczegółowo odniósł się do stawianych zarzutów. Biegły wyjaśnił, że przyjęta przez niego metodologia ma odpowiedzieć jak zareagował rynek na fakt wprowadzenia (...). Zatem zasadne było przyjęcie przez biegłego wyłącznie transakcji rynkowych, które nastąpiły po dniu ustanowienia strefy (...). Badając wartość nieruchomości przed i po wprowadzeniu strefy, uzyskane wyniki nie byłyby wiarygodne. Nadto nie można ustalić jaki okres przed wprowadzeniem strefy byłby wówczas miarodajny. Biegły na potrzeby sporządzania opinii nie badał poziomu hałasu, opierał się na tzw. hałasie długookresowym mierzonym w perspektywie jednego roku.

Nadto biegły wyjaśnił, że wartość rynkowa nieruchomości jest czymś innym niż procentowa zmiana jej wartości, obie wartości są od siebie niezależne. Procent jest dla danej strefy taki sam, ponieważ jest niezależny od wartości.

Biegły posłużył się metodą korygowania ceny średniej, zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami, która mówi, że wartość ewentualnej szkody określa się na moment jej powstania oraz cen z daty wykonania opinii. Biegły stan prawno-techniczny przyjął na dzień 28 lutego 2012 roku, a cen na datę 05 stycznia 2016 roku tj. daty dokonania wizji. Bezpośrednią przyczyną występujących na rynku zmian wartości rynkowych jest fakt wprowadzenia (...). Z kolei przyczyną wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania jest fakt zalegalizowania ponadnormatywnego hałasu.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

W związku z powyższym niezasadne w ocenie Sądu byłoby skierowanie opinii biegłego do (...) Stowarzyszenia (...). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. 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 matematyczny 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 R. D.. 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 lotnisk w kraju i na świecie.

Celem ustalenia okoliczności istotnych w zakresie nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powoda Sąd przeprowadził dowód z opinii łącznej biegłego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego z dziedziny budownictwa Z. B..

Opinia wydana przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. wraz z odpowiedzią na zarzuty stanowiła pełnowartościowy i kluczowy dowód w sprawie w kwestii ustalenia, czy na nieruchomości powódki dochodzi do przekroczenia norm hałasu, a jeśli tak, to jakie nakłady akustyczne celem przywrócenia właściwo klimatu akustycznego należało z tego tytułu ponieść. Zastrzeżenia do opinii złożyła wyłącznie strona pozwana.

Zdaniem Sądu biegły W. P., mimo formułowanych przez stronę pozwaną zarzutów, w sposób wyczerpujący wyjaśnił zastosowaną metodologię oraz ustalił poziom hałasu występujący w budynku mieszkalnym powódek.

Biegły wyjaśnił, że określenie nakładów i szacowanie ich wartości w celu zapewnienia podstawowych wymagań odnośnie izolacyjności akustycznej budynków dotyczy stanu na 2034 rok zgodnie z wytycznymi (...). Biegły sporządził opinię w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, stosując Polskie Normy (...) oraz (...). Biegły podniósł, iż stosowanie normy (...) nie jest za wczesne, ponieważ powódki nie będą mogły ponownie wystąpić na drogę sądową z tym samym roszczeniem.

Sąd ocenił, iż opinia została sporządzona w sposób jasny i rzeczowy. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. Sąd w dużej mierze oparł dokonane ustalenia faktyczne o wiadomości specjalne biegłego akustyka, działając w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności. Argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. Pozwany po złożonej przez biegłego z dziedziny akustyki odpowiedzi na zarzuty, nie kwestionował już opinii biegłego W. P..

Sąd uznał za całkowicie wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B.. Biegły posiada również kompetencje w zakresie ustalania wymogów wentylacji w pomieszczeniach oraz uprawnienia wykonawcze i projektowe w tym zakresie wyjaśnił, że ze względu na to, że po wymianie okien zostaną zmienione warunki dotyczące wentylacji pomieszczeń należy dostosować pomieszczenia do spełnienia wymogów zapisanych w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić odpowiednie wymiany powietrza przez cały czas obojętnie od pory roku i warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz budynku. Biegły wyjaśnił, że wentylacja grawitacyjna (w tym nawiewniki ściennie lub okienne) działa poprawnie przy występowaniu różnicy pomiędzy temperaturą pomieszczenia a temperaturą zewnętrzną oraz przy różnicy ciśnień zależnej od siły wiatru, wilgotności powietrza itp. i to jedynie w niektórych budynkach.

Okna, które należy zastosować w celu poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynku powodów posiadają natomiast deklarowaną izolacyjność akustyczną jedynie w przypadku szczelnego ich zamknięcia.

Charakterystyka budynku powodów powoduje, że zgodnie z normą (...), „Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania”, należy w nim dla zapewnienia ciągłego nawiewu świeżego powietrza do pokoi i wyciągu zużytego powietrza z pomieszczeń tzw. „brudnych” (kuchnia, łazienka) zastosować wentylację mechaniczną nawiewno - wyciągową z możliwością sterowania wielkością strumienia powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej ze sterownikiem. Na rozprawie w dniu 10 maja 2018 roku biegły podtrzymał opinię pisemną główną oraz uzupełniającą, wskazując, że koszty dostosowania przegród izolacyjności akustycznej oraz koszty wykonania wentylacji i prac wykończeniowych ustalił na kwotę 56.651,14 zł. Biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi na zadane przez stronę pozwaną pytania. W szczególności wskazał, że korzystał z cenników materiałów budowlanych z O. Serwis w P. i S. w W.. Na podstawie w/w cenników określił średnią cenę okien typowych i w oparciu o wywiady przeprowadzone w firmach produkujących stolarkę okienną, dokonał przeliczenia ceny jednostkowej okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz uśrednił stawkę robocizny. Biegły wskazał, że głównym czynnikiem wpływającym na cenę okien jest zastosowanie odpowiedniego pakietu szybowego tłumiącego dźwięk. Biegły także wyjaśnił, że koszty wykonania wentylacji grawitacyjnej- nawiewników ściennych są zbliżone do wykonania wentylacji mechanicznej nawiewno- wyciągowej. W budynku mieszkalnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości trzeba zapewnić wymianę powietrza w ilości $185\text{m}^{(3)}/\text{h}$. Wydajność nawiewników ściennych przy zatasowaniu wentylacji grawitacyjnej jest zbyt niska dlatego biegły uznał za zasadne zastosowanie wentylacji mechanicznej nawiewno – wyciągowej.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że jasne, logiczne i oparte na obowiązującym stanie prawnym (przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) wywody opinii przekonujące o tym, że najbardziej efektywnym i ekonomicznym rozwiązaniem w zakresie wentylacji będzie wentylacja mechaniczna. Wniosków tych nie podważają zgłoszone przez stronę pozwaną zarzuty.

Sporządzone przez biegłych opinie w zakresie wartości nakładów akustycznych poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoby ją sporządzające dysponowały wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

Sąd pragnie podkreślić, że w/w opinie zostały sporządzone przez biegłych dysponujących wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegli w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkowali się do zarzutów stron zarówno pisemnie jak również zeznając przed Sądem, w szczególności do zarzutów strony pozwanej. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłych okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ramach wywiedzionego powództwa powódki zgłosiły żądanie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódek na tej nieruchomości.

Powódki I. J. i I. A. są współwłaścicielkami nieruchomości gruntowej, położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu oznaczoną w ewidencji nr(...), dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P., V Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz właścicielami posadowionego na niej budynku, a w konsekwencji korzystają z legitymacji czynnej przewidzianej w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.) i były uprawnione do dochodzenia od pozwanej odszkodowania z powyższego tytułu.

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 pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu nie kwestionował.

Pozwany w treści odpowiedzi na pozew podniósł, że strona powodowa nie zgłosiła pozwanemu swojego roszczenia w ustawowym terminie i z powyższych względów powództwo zasługuje na oddalenie. Swoje stanowisko uzasadniał przede wszystkim brakiem, doręczenia wezwania do zapłaty.

Powyższy zarzut strony pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie. Bezspornym jest że uchwała Sejmiku Województw (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku. Zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 1-3 powołanej ustawy, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zatem termin zgłoszenia roszczenia dla powódek minął w dniu 28 lutego 2014 roku. Jak wynika z prezentaty Sądu (k. 2 akt) niniejsze powództwo zostało wytoczone w dniu 06 lutego 2014 roku, zatem z zachowaniem w/w terminu. Ustawodawca nie ustanowił obligatoryjnego obowiązku, uprzedniego skierowania wezwania do zapłaty przed wytoczeniem powództwa. Niezgłoszenie roszczenia w wezwaniu do zapłaty wyłącznie wypłynęło ujemnie na zakres roszczenia odsetkowego powódek. Niemniej jednak powódki wezwały pozwanego do zapłaty już na etapie przedmiotowego postępowania w dniu 28 lutego 2014 roku, nota bene także z zachowaniem określonego w ustawie terminu.

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.

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. Słusznie zauważa Sąd Najwyższy, iż właściciel nieruchomości może bowiem doznać szkody, już tylko jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47 z dnia 12 czerwca 2015 r. II CSK 570/14). O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 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 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 kc. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości 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 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 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 roku 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 powódek, stanowiąca działkę nr(...), została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Jak to już wcześniej wskazano, powódki domagały się pierwotnie tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 24.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu, na rzecz każdej z powódek. Następnie rozszerzyły powództwo do kwoty 66.465,07 zł (na rzecz każdej z powódek) z ustawowymi odsetkami od dnia 06 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódek 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 pozwanej zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości strony powodowej 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 powódki również upatrywały źródła szkody). 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 jej wejścia w życie jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - 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 nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie, powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...), obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość strony powodowej stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że bodźcem kształującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, 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. Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza dokonana w opinii biegłego. W związku z powyższym, spadek

wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi szkodę majątkową właścicieli tych nieruchomości.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powódek doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódek 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 I. J. i I. A. stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódek wynosi **76.279 zł** (k. 200). W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz strony powodowej.

Biegły sądowy 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 powódek 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 sądowego R. D. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia 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 kc.

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

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 lotniska P. - Ł..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego 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.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 dnia listopada 2001 roku, III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

W niniejszej sprawie dla wykazania istnienia i wysokości szkody związanej z koniecznością zapewnienia komfortu akustycznego niezbędne było wydanie opinii przez biegłego z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej. Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy, oparł się w całości na treści opinii łącznej sporządzonej przez biegłego sądowego W. P. oraz biegłego sądowego Z. B..

Wskazać należy, że szkoda w majątku powódek przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku tj. w dniu 28 lutego 2012 roku. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jakie ten budynek winien spełniać uwzględniono stanu na dzień wejścia w życie ww. uchwały. Jak wskazano powyżej, w związku z usytuowaniem budynku powódek w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., powódki winny zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Z opinii łącznej wynika, że w najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w ciągu nocy w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów na zewnątrz budynku mieszkalnego poziom hałasu równoważnego wynosi 66 dB. W związku z powyższym biegły W. P. ustalił, że w pomieszczeniach chronionych dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Należy zastosować wentylację mechaniczną nawiewno – wyciągową. Nadto na nieruchomości należy wymienić okna (w tym drzwi balkonowe) na nowe o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej.

Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę **56.651,14 zł** (k. 501).

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania podlegała na rzecz powódki I. J. kwota 66.465,07 zł oraz na rzecz I. A. kwota 66.465,07 zł (stosownie do wielkości udziałów tj. 1/2).

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, 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 kc, po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z przedłożonego do akt sprawy wezwania do zapłaty wynika, że powódki wezwały pozwanego do zapłaty 80.000 zł tytułem odszkodowania, zakreślając termin na spełnienie świadczenia do 10 marca 2014 roku. Pismo doręczono dnia 28 lutego 2014 roku.

Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 28 lutego 2014 roku, Sąd uwzględnił okres 14 dni na podjęcie kroków w celu zapłaty odszkodowania. W konsekwencji Sąd uznał, że pozwany popadł w zwłokę z dniem 15 marca 2014 roku i od tej daty zasądził odsetki ustawowe od zasądzonych na rzecz powódek odszkodowania.

Mając na uwadze powyższe Sąd w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 kpc albowiem strona powodowa przegrała proces tylko w zakresie niewielkiej części roszczenia ubocznego. Na zasądzoną tytułem zwrotu kosztów kwotę składają się: opłata od pozwu w wysokości 2.550 zł, zaliczki na wynagrodzenie biegłego 2.500 zł, koszty zastępstwa procesowego 4.800 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł, łącznie 9.984 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art.100 zd. 2 kpc Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 4.327,08 zł tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa tj.: 230,08 zł tytułem wynagrodzenia oraz kwota 4.097 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Anna Łosik