

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st. sekretarz sądowy Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2018 r. w Poznaniu

sprawy

z powództwa

1) **K. P. (1) i W. P.**

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

2) **K. P. (1) i W. P.**

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

3) **A. P.**

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. a) **zasądza od pozwanego na rzecz powodów K. P. (1) i W. P. 96.429 zł (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy czterysta dwadzieścia dziewięć złotych), w tym 57.037 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 39.392 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 87.037 zł dnia 28 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.392 zł od dnia 19 września 2018 r. do dnia zapłaty,**

b) umarza postępowanie co do kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości,

c) oddala powództwo w pozostałym zakresie,

d) kosztami procesu obciąża pozwanego w całości, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu;

2. a) **zasądza od pozwanego na rzecz powodów K. P. (1) i W. P. 158.926,38 zł (sto pięćdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia sześć złotych i trzydzieści osiem groszy), w tym 91.921 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 67.005,38 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych na**

nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 100.000 zł od dnia 15 maja 2014 r. do dnia zapłaty i od kwoty 58.926,38 zł od dnia 19 września 2018 r. do dnia zapłaty,

b) oddala powództwo w pozostałym zakresie,

c) kosztami procesu obciąża pozwanego w całości, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu;

3. a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki A. P. 21.508,93 zł (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset osiem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze), w tym 14.155 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 7.353,93 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 29 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,

b) oddala powództwo w pozostałym zakresie

c) kosztami procesu obciąża powódkę w 80 %, a pozwanego w 20%, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

/-/ SS O Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 673/15**

UZASADNIENIE

Powodowie K. P. (1) i W. P. w pozwie z dnia 27 lutego 2014 r., skutecznie wniesionym w dniu 28 kwietnia 2014 r., wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł, w tym kwoty 70.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 30.000 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), położonej w strefie wewnętrznej ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...), która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Powodowie wskazali, że wezwali pozwanego do dobrowolnej zapłaty dochodzonego roszczenia, lecz zapłata nie nastąpiła. Odszkodowania tytułem spadku wartości nieruchomości powodowie domagali się na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Żądanie równowartości nakładów związanych z rewitalizacją akustyczną zgłosili na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. (k. 1-5 akt sprawy XII C 1154/14).

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2014 r. powodowie wskazali, że wnoszą o zasądzenie kwoty 100.000 zł solidarnie na rzecz powodów od pozwanego. (k. 40 akt sprawy XII C 1154/14).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że powodowie nie wykazali, że istnieje konieczność poniesienia nakładów na budynek mieszkalny i ich wartości, a ponadto nie wykazali, aby na skutek utworzenia OOU spadła wartość nieruchomości i w jaki sposób nastąpiło ograniczenie powodów w korzystaniu z nieruchomości, skoro samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze odpowiedzialności pozwanego, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu.

Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują spadku wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r., a faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Pozwany zakwestionował wreszcie zgłoszone w pozwie żądanie odsetkowe. (k. 51-60 akt sprawy XII C 1154/14).

Powódka A. W. w pozwie z dnia 26 lutego 2014 r., skutecznie wniesionym w dniu 4 kwietnia 2014 r., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł, w tym kwoty 70.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 30.000 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), położonej w strefie wewnętrznej ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...), która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Powódka wskazała, że wezwała pozwanego do dobrowolnej zapłaty dochodzonego roszczenia, lecz zapłata nie nastąpiła. Odszkodowania tytułem spadku wartości nieruchomości powodowie domagali się na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Żądanie równowartości nakładów związanych z rewitalizacją akustyczną zgłosił na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. (k. 1-5 akt sprawy XII C 1248/14).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki A. W. na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i zaprezentował tożsamą argumentację jak w sprawie XII C 1154/14 (k. 53-62 akt sprawy XII C 1248/14).

Powodowie K. P. (1) i W. P. w pozwie z dnia 26 lutego 2014 r., skutecznie wniesionym w dniu 4 kwietnia 2014 r., wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł, w tym kwoty 70.000 zł tytułem części odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 30.000,00 zł tytułem zwrotu części nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), położonej w strefie wewnętrznej ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...), która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Powodowie wskazali, że wezwali pozwanego do dobrowolnej zapłaty dochodzonego roszczenia, lecz zapłata nie nastąpiła. Odszkodowania tytułem spadku wartości nieruchomości powodowie domagali się na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Żądanie równowartości nakładów związanych z rewitalizacją akustyczną zgłosił na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. (k. 1-5 akt sprawy XII C 1256/14).

W piśmie z dnia 29 kwietnia 2014 r. powodowie wskazali, że wnoszą o zasądzenie kwoty 100.000 zł solidarnie na rzecz powodów od pozwanego. (k. 46 akt sprawy XII C 1256/14).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i zaprezentował tożsamą argumentację jak w sprawie XII C 1154/14 (k. 61-70 akt sprawy XII C 1256/14).

Postanowieniami z dnia 26 lutego 2015 r. Sąd połączył sprawy XII C 1154/14, XII C 1248/14 i XII C 1256/14 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia i dalszego prowadzenia pod sygnaturą XII C 1154/14. (k. 214 akt sprawy XII C 1248/14, k. 196 akt sprawy XII C 1256/14, k. 210 akt sprawy XII C 1154/14).

Aktualnie sprawa jest prowadzona pod sygn. akt XVIII C 673/15.

Pismem z dnia 14 września 2018 r., doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 18 września 2018 r. (k. 745), powodowie K. i W. P. rozszerzyli powództwo związane z nieruchomością położoną w P. przy ul. (...), do łącznej kwoty 158.927 zł, w tym kwoty 91.921 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwoty 67.006 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. Ponadto powodowie zmodyfikowali powództwo związane z nieruchomością położoną w P. przy ul. (...), wskazując, że na żadaną kwotę 100.000 zł składa się kwota 60.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwota 40.000 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty. (k. 742-743).

Na rozprawie w dniu 18 września 2018 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w zakresie rozszerzonym. Pełnomocnik pozwanego podkreślił, że powodowie K. i W. P. ograniczyli powództwo w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości i rozszerzyli w zakresie nakładów, w związku z czym pozwany wyraził zgodę na ewentualne cofnięcie pozwu w części, wnosząc jednocześnie o zasądzenie kosztów procesu w tej części. (k. 749).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano tam samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelona-Girona, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino i Krakowa. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 29 lutego 2011 r. wraz z załącznikiem i decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. - środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 71-128 akt sprawy XII C 1154/14, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) – wyciąg – k. 129-134 akt sprawy XII C 1154/14, procedury AIP, informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej, protokół z kontroli, informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 135-163, 198 akt sprawy XII C 1154/14 oraz k. 65-72 akt sprawy XII C 1248/14.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwałą został utworzony 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 poprzez zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nadto, w uchwale wskazano, że w strefie wewnętrznej: a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk i d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wraz z załącznikami – k. 183-197 akt sprawy XII C 1154/14.

Powodowie K. P. (1) i W. P. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0639 ha,

zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Powodowie K. P. (1) i W. P. są także współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0067 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Powódka A. W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0641 ha, zabudowaną budynkiem handlowo – usługowym, w którym zlokalizowany jest również lokal mieszkalny, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód: odpis z KW nr (...) – k. 18-26 akt sprawy XII C 1154/14, odpis z KW nr (...) – k. 13-24 akt sprawy XII C 1248/14, odpis z KW nr (...) – k. 14-25 akt sprawy XII C 1256/14, opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 270-338, opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 378-414, opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 262-268 268 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 8 marca 2018 r. – k. 645-679.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, nieruchomości powodów znajdują się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 270-338, opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 378-414, opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 262-268 268 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 8 marca 2018 r. – k. 645-679.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość powodów K. i W. P. położona w P. przy ul. (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodziennym wolnostojącym, jednopiętrowym wraz z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem wielospadowym, krytym dachówką betonową. Budynek został wybudowany w 1980 r., wyposażony jest w instalacje wewnętrzne, tj. elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną. W dalszej części nieruchomości usytuowany był garaż wolnostojący. Droga dojazdowa do nieruchomości jest utwardzona o nawierzchni asfaltowej wraz z chodnikami i ścieżką rowerową. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-handlowa i tereny niezabudowane. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) położona jest na terenie oznaczonym symbolem 1K-D – droga wewnętrzna dojazdowa.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 270-338.

Wartość nieruchomości powodów K. P. (1) i W. P. stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w OOU dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie OOU Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu w ramach granicy zewnętrznej, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, a w ramach granicy wewnętrznej wyrażonego wskaźnikiem równoważnego

poziomu dźwięku A dla pory dnia $LAeqD = 60$ dB oraz dla nocy $LAeqN = 50$ dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 91.921 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 270-338 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 12 stycznia 2018 r. – k. 531-536.

W przypadku nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w normie PN-B- (...) -3:1999, dla maksymalnego poziomu hałasu równoważnego w środowisku (60 dB w dzień i 50 dB w nocy), ściany z oknami powinny mieć izolacyjność min. 23 dB, a dla ścian pełnych 33 dB. W odniesieniu do hałasu miarodajnego przyjęto parametr 55,0 dB (w porze nocnej), zaś $LAeqD$ nie przekracza 65 dB. W normie PN-B-02151-3 dla najbardziej niekorzystnej sytuacji tj. dla hałasu miarodajnego na poziomie 55 dB w nocy wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wynosi min. 33 dB i 28 dB dla kuchni. Przegrody bez okien wymagają odpowiednio 43 dB. W przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema ścianami (przegrodami) zawierającymi okna, izolacyjność ta musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej. Z kolei dla ścian pełnych i stropodachu wymagana izolacyjność wynosi 38 dB. W przypadku stosowania normy PN-87/B – 02151/02 przyjęto na podstawie analizy dostępnych monitorujących raportów miesięcznych liczbę operacji dla najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w porze nocnej $N = 3$. Dla warunków najgorszej 1/2 godziny nocnej nieruchomości powodów przyjęto $Laeq = 64,87$ dB. Dodatkowo poziom tła akustycznego w nocy $Lt = 40$ dB.

W budynku powodów przy ul. (...) w P., w dwóch pomieszczeniach użytkowych na poddaszu, na piętrze w dwóch salonach narożnych, w pokoju z wykuszem bocznym, dwóch pokojach narożnych od ulicy oraz na parterze w dwóch salonach od strony ogrodu, salonie od strony ogrodu (ścianie bocznej), salonie przy ogrodzie zimowym wymagana jest wymiana okna na nowe, w salonie i ogrodzie zimowym wymagany jest montaż drzwi rozdzielających pomieszczenia, a wszystkie pomieszczenia wymagają uzupełnienia o nawiewniki ściennie akustyczne EHT 780 z muflą akustyczną + okap z wkładką akustyczną.

W związku z powyższym, nakłady na nawiewniki ściennie, wymianę okien i montaż drzwi rozdzielających pomieszczenia, celem zapewnienia w budynku powodów właściwego klimatu akustycznego wynoszą 67.005,38 zł brutto.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 339-377 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 12 stycznia 2018 r. – k. 531-536.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość powodów K. i W. P. położona w P. przy ul. (...) zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zwartej zabudowie, jednopiętrowym z poddaszem częściowo podpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem wielospadowym pokrytym blachodachówką. Budynek został wybudowany w 1990 r., wyposażony jest instalacje wewnętrzne, tj. elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i wodno-kanalizacyjną. Dojazd do nieruchomości odbywa się wąską drogą urządzoną – utwardzoną o nawierzchni wykonanej z kostki brukowej z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-handlowa i tereny niezabudowane. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) położona jest na terenie oznaczonym symbolem 8MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 378-414.

Wartość nieruchomości powodów K. P. (1) i W. P. stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w OOU dla lotniska Ł.,

która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie OOU Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu w ramach granicy zewnętrznej, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, a w ramach granicy wewnętrznej wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 57.037 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 451-481 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 12 stycznia 2018 r. – k. 531-536.

W przypadku nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w normie PN-B- (...) - 3:1999, dla maksymalnego poziomu hałasu równoważnego w środowisku (60 dB w dzień i 50 dB w nocy), ściany z oknami powinny mieć izolacyjność min. 23 dB, a dla ścian pełnych 33 dB. W odniesieniu do hałasu miarodajnego przyjęto parametr 55,0 dB (w porze nocnej), zaś LAeqD nie przekracza 65 dB. W normie PN-B-02151-3 dla najbardziej niekorzystnej sytuacji tj. dla hałasu miarodajnego na poziomie 55 dB w nocy wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wynosi min. 33 dB i 28 dB dla kuchni. Przegrody bez okien wymagają odpowiednio 43 dB. W przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema ścianami (przegrodami) zawierającymi okna, izolacyjność ta musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej. Z kolei dla ścian pełnych i stropodachu wymagana izolacyjność wynosi 38 dB. W przypadku stosowania normy PN-87/B – 02151/02 przyjęto na podstawie analizy dostępnych monitorujących raportów miesięcznych liczbę operacji dla najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w porze nocnej N = 3. Dla warunków najgorszej 1/2 godziny nocnej nieruchomości powodów przyjęto LAeq = 65,0 dB. Dodatkowo poziom tła akustycznego w nocy Lt = 40 dB.

W budynku powodów przy ul. (...) w P., na parterze w salonie i kuchni otwartej od strony ulicy, na piętrze w dwóch pokojach ze skosami, sypialni od strony ogrodu, sypialni nr 2, łazience od strony ulicy oraz klatce schodowej otwartej wymagana jest wymiana okna (drzwi) na nowe okna (drzwi) o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej, a wszystkie pomieszczenia wymagają uzupełnienia o nawiewniki ściennie akustyczne EHT 780 z mufą akustyczną + okap z wkładką akustyczną.

W związku z powyższym, nakłady na nawiewniki ściennie oraz wymianę okien (drzwi), celem zapewnienia w budynku powodów właściwego klimatu akustycznego wynoszą 39.392,90 zł brutto.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 415-450 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 12 stycznia 2018 r. – k. 531-536.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość powódki A. W. położona w P. przy ul. (...) zabudowana była budynkiem handlowo-usługowym, w którym zlokalizowany jest m.in. lokal mieszkalny. Na parterze nieruchomości funkcjonuje bank oraz sklep (...). Na piętrze znajduje się salon kosmetyczny, fryzjer oraz w części pomieszczenia mieszkalne składające się z sypialni, pokoju dziecięcego, w.c., pomieszczenia gospodarczego oraz pralni. Nieruchomość stanowi część wolnostojącego budynku handlowo-usługowego wraz z lokalem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, z dachem płaskim, krytą papą. Budynek wybudowany został w 2000 r. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego stanowi 37,10 m², a powierzchnia użytkowa całego budynku (...) m². Droga dojazdowa do nieruchomości jest utwardzona o nawierzchni asfaltowej

wraz z chodnikami i ścieżką rowerową. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-handlowa i tereny niezabudowane. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działka nr (...) położona jest na terenie oznaczonym symbolem 8MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z pasem 8 m wzdłuż ul. (...) na strefę lokalizacji nieuciążliwych usług.

dowód: obrys i zdjęcia lokalu przy ul. (...) – k. 504-513, opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 262-268 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 8 marca 2018 r. – k. 645-679.

Wartość lokalu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości powódki A. W. stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w OOU dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie OOU Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu w ramach granicy zewnętrznej, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, a w ramach granicy wewnętrznej wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość lokalu mieszkalnego na nieruchomości powódki, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 14.155 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 579-609 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 28 maja 2018 r. – k. 711-716.

W przypadku nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w normie PN-B-02151-3:1999, dla maksymalnego poziomu hałasu równoważnego w środowisku (60 dB w dzień i 50 dB w nocy), ściany z oknami powinny mieć izolacyjność min. 23 dB, a dla ścian pełnych 33 dB. Budynek jest zabudowany prawidłowo pod względem wymogów ochrony akustycznej w warunkach braku przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W odniesieniu do hałasu miarodajnego przyjęto parametr $La_{eqD} = 61,0$ dB, $La_{eqN} = 51,5$ dB. Średnie La_{eq} wyniosło 88,5 dB. Poziom maksymalnego hałasu dla pory nocnej wynosi $L_{max} = 78,5$ dB. Ze względu na wymogi nowej normy „3” istnieje potrzeba doizolowania przegród z oknami dachowymi. W przypadku stosowania normy PN-87/B – 02151/02 przyjęto na podstawie analizy dostępnych monitorujących raportów miesięcznych liczbę operacji dla najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w porze nocnej $N = 3$. Dla warunków najgorszej 1/2 godziny nocnej nieruchomości powódki przyjęto $La_{eq} = 64,5$ dB.

W budynku powódki przy ul. (...) w P., w sypialni na piętrze wymagana jest wymiana okna na nowe okno o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej 32 dB, w pokoju dziecięcym na piętrze wymagany jest dodatkowy montaż okna pod świetlikiem o wskaźniku 33 dB, ściany zewnętrzne wymagają montażu nawiewników ściennych akustycznych z mufą akustyczną + okap z wkładką akustyczną ($D_{n,e,A2} = 48$ dB), a w przewodach wentylacyjnych wymagany jest montaż na wylocie kominów wentylacyjnych urządzenia wspomagającego np. turbowent hybrydowy.

W związku z powyższym, nakłady na nawiewniki ściennie, wymianę okna, montaż dodatkowego okna oraz montaż urządzenia wspomagającego, celem zapewnienia w lokalu mieszkalnym powódki właściwego klimatu akustycznego wynoszą 7.353,93 zł brutto.

dowód: opinia biegłego sądowego J. W. dotycząca nieruchomości położonej przy ul. (...) – k. 610-644 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 28 maja 2018 r. – k. 711-716.

Pismem z dnia 14 lutego 2014 r. powodowie K. P. (1) i W. P. wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty należności w kwocie 1.280.000 zł, a dotyczących nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) oraz ul. (...) w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, wskazując, że nieruchomość stanowiąca ich własność jest zlokalizowana w strefie wewnętrznej OOU dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi odszkodowanie z tytułu ubytku wartości nieruchomości i kosztów rewitalizacji akustycznej budynków w związku z położeniem nieruchomości w OOU oraz zadośćuczynienia za krzywdę i naruszenie dóbr osobistych w wyniku nadmiernego poziomu hałasu emitowanego przez (...) w P..

Pismem z dnia 14 lutego 2014 r. powódka A. W. wezwała pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty należności w kwocie 1.200.000 zł, a dotyczących nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) oraz ul. (...) w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, wskazując, że nieruchomość stanowiąca ich własność jest zlokalizowana w strefie wewnętrznej OOU dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi odszkodowanie z tytułu ubytku wartości nieruchomości i kosztów rewitalizacji akustycznej budynków w związku z położeniem nieruchomości w OOU oraz zadośćuczynienia za krzywdę i naruszenie dóbr osobistych w wyniku nadmiernego poziomu hałasu emitowanego przez (...) w P..

dowód: pismo powodów z dnia 14 lutego 2014 r. wraz z dowodem nadania – k. 34-35 akt sprawy XII C 1154/14 oraz k. 33-34 akt sprawy XII C 1256/14, pismo powódki z dnia 14 lutego 2014 r. wraz z dowodem nadania – k. 32-33 akt sprawy XII C 1248/14.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

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 tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinii biegłego J. W. 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 biegłego. W konsekwencji to właśnie opinie w/w biegłego stanowiły podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opiniach biegłego sądowego J. W. sporządzonych odrębnie dla trzech nieruchomości (co do określenia wartości rynkowej nieruchomości, co do zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości oraz określenia wartości nakładów na rewitalizację akustyczną budynku), wraz z opinią uzupełniającą co do nieruchomości przy ul. (...) i pisemnymi wyjaśnieniami w odpowiedzi na zastrzeżenia pozwanego do opinii.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż sporządzając pierwszą opinię dotyczącą nieruchomości przy ul. (...) biegły przyjął błędne założenie, że stanowi ona nieruchomość zabudowaną budynkiem o charakterze wyłącznie handlowo – usługowym. Po zweryfikowaniu tej okoliczności na skutek zarzutu pełnomocnika powódki A. W. biegły sporządził opinię opartą na właściwych założeniach tj. że w budynku tym znajduje się również lokal mieszkalnym, z którym bezpośrednio związane są żądania powódki.

Opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególnie kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły J. W. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy J. W. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących

obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a same opinie tworzące jedną całość obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii dla trzech nieruchomości oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w opinii uzupełniających do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanych przez niego opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Biegły J. W. uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy J. W. dysponował przy tym 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. W szczególności biegły dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K.. W tym miejscu podkreślić trzeba, że jeśli chodzi o nieruchomości położone za granicą, to biegły wskazywał na doświadczenia europejskie i światowe jedynie uzupełniająco i poglądowo, natomiast wszystkie wyliczenia są oparte na podstawie transakcji na rynku lokalnym. Przechodząc dalej, z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania spadku wartości nieruchomości. Zaznaczyć należy, że jeśli chodzi o lotnisko K., to biegły brał pod uwagę tylko dane z podobnym poziomem hałasu, nie uwzględniał terenów najbardziej obciążonych hałasem. Doświadczenia związane z tym lotniskiem miały dla biegłego charakter posiłkowy.

O rzetelności opinii biegłego J. W. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły zarówno w opinii jak i w toku wyjaśnień uzasadnił dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku. Nieruchomości podobne przyjęte przez biegłego do porównania ocenione zostały według określonych kryteriów, między innymi według położenia nieruchomości.

Przy wydawaniu opinii biegły wziął pod uwagę położenie nieruchomości względem pasa startowego, fakt wcześniejszego istnienia lotniska oraz standard wykończenia nieruchomości w 2012 roku. Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomości powodów położone już były w pobliżu lotniska i negatywny wpływ lotniska został uwzględniony przez biegłego poprzez przyjęcie do porównań nieruchomości położonych jak najbliżej granicy strefy i przy mniejszej ocenie atrybuty zawierającego składniki sąsiedztwa i położenia. Nadto biegły wyjaśnił, dlaczego przy określaniu wysokości spadku wartości nieruchomości powodów nie uwzględnił prognoz dotyczących stopnia rozwoju lotniska w przyszłości,

powołując się na przy tym na obserwacje z lotniska P. – K., gdzie pomimo rozwoju lotniska poziom spadku cen nieruchomości utrzymuje się na podobnym poziomie.

Biegły wyjaśnił również szczegółowo i przekonująco, z jakich przyczyn fakt przyjęcia do wyliczeń transakcji z okresu dalszego niż dwa lata od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Biegły wyjaśnił, iż porównanie innych transakcji służy wyznaczeniu parametru utraty wartości nieruchomości, a nie określeniu wartości nieruchomości, przy czym transakcje wzięte przez niego pod uwagę przy obliczaniu parametru miały miejsce w 2013 r., tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego. Nadto rynek nieruchomości cechuje stabilność cen, trend czasowy został więc pominięty. Biegły wyjaśnił, że skoro rynek charakteryzuje się stabilnością cen, nie ma potrzeby ciągłej aktualizacji badań. Biegły zaznaczył również, że dalsze wyniki badań przeprowadzonych przez innych biegłych w pełni potwierdzają poziom spadku wartości ustalony przez biegłego, co jest najlepszym dowodem potwierdzającym, że wyniki te są jak najbardziej miarodajne i wiarygodne.

Szczególne podkreślenia wymaga, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych oraz sporządzona przy wzięciu pod uwagę opinii innych biegłych z zakreślonej dziedziny, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielokrotnej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (OOU). Biegły szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Powtórzyć raz jeszcze należy, że ostatecznie Sąd opinię uznał za jasną, rzetelną i wiarygodną. Oczywistym jest przy tym, że argumentacja pozwanego uderzająca w skomplikowane wzory matematyczno–statystyczne (regresji wielorakiej), którymi posłużył się biegły dla obliczenia spadku wartości nieruchomości będzie pozostawiała wrażenie nie wyjaśnienia wszystkich zastrzeżeń do opinii. Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie nie jest to właściwa droga do kwestionowania niekorzystnych dla pozwanego ustaleń w procesie. W sprawach, w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. W przeciwnym razie w każdej sprawie, w której jest sporządzany dowód z opinii biegłego, Sąd w osobie sędziego z przyczyn oczywistych nie będącego specjalistą we wszystkich możliwych dziedzinach, które są poddawane mu do rozstrzygnięcia, byłby zmuszony do weryfikowania wniosków opinii biegłego poprzez dowód z opinii biegłego i tak przy tym nie uwalniając się od wątpliwości, który z biegłych ma „lepszą” wiedzę specjalną. Dopóki opinii biegłego sądowego J. W. nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków.

Biegły w opinii uzupełniającej z dnia 12 stycznia 2018 r. (k. 531-536) dotyczącej nieruchomości położonych przy ul. (...) i ul. (...) w P. oraz opinii uzupełniającej z dnia 28 maja 2018 r. (k. 711-716) dotyczącej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) wyjaśnił, że w opinii opracowanej przez firmę (...) na zlecenie strony pozwanej i przekazanej do Sądu Okręgowego w Poznaniu (do dziennika ogólnego) dla strefy zewnętrznej określono spadek wartości nieruchomości w wysokości 7,4%. Biegły w swojej opinii parametr utraty wartości dla tej samej strefy zewnętrznej określił w wysokości tylko 5,43%. Biegły podkreślił, że w tej samej opinii firmy (...) stwierdzono, że przez wprowadzeniem (...) rynek nie reagował negatywnie na sąsiedztwo lotniska. W swojej opinii biegły uwzględnił dla tego okresu przed wprowadzeniem strefy (...) 5% spadku wartości nieruchomości. Biegły również wyjaśnił, że w opinii dla firmy (...) oraz w jego opinii uzyskano analogiczne znikome parametry spadku wartości na skutek wpływu czasu (trend czasowy).

Odnośnie opinii uzupełniającej z dnia 28 maja 2018 r. dotyczącej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) biegły wyjaśnił, że zgodnie z wyliczeniami w tabeli 5 istnieje niedobór izolacyjności wypadkowej przegrody i taka wymiana w pomieszczeniu mieszkalnym (pokoju dziecięcym) jest niezbędna. Biegły podkreślił, że od 1 stycznia

2018 r. obowiązuje norma PN-B- (...) -3:2015-10 i wymogi tej normy również stanowiły podstawę opracowania. Opinia dotycząca nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zawiera również analizę średnich cen stolarki okiennej dźwiękoszczelnej i prac budowlanych niezbędnych przy takim zabiegu wymiany okien.

Opinię uzupełniającą z dnia 12 stycznia 2018 r. pozwany również zakwestionował, a w piśmie z dnia 13 lutego 2018 r. wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości. W ocenie Sądu biegły w sposób zrozumiały i pełny wyjaśnił powód przyjęcia takiej, a nie innej wielkości spadku wartości nieruchomości.

W zakresie określenia nakładów na rewitalizację akustyczną wskazać należy, że również w tym zakresie biegły J. W. posiadał niezbędną wiedzę, doświadczenie i kompetencje do sporządzenia opinii. Biegły sporządził wiele opinii w tym zakresie, przy tym jest biegłym sądowym z zakresu budownictwa i akustyki budowlanej. Biegły wskazał, że najbardziej wymagającym warunkiem w stosunku do warunków wynikających z polskich norm dotyczących warunków akustycznych jest warunek wynikający z normy PN-87/B-02151/02 dotyczący nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu dźwięku równoważnego wewnątrz pomieszczeń w najgorszej 1/2 godziny pory nocnej. Biegły wyjaśnił, że dla ustalenia odpowiedniego poziomu hałasu równoważnego na zewnątrz budynku w najniekorzystniejszej 1/2 godziny pory nocnej przeanalizował dane z raportów dla konkretnych punktów położonego najbliższej przedmiotowych nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego J. W.. Podkreślić należy, że opinie biegłego (zasadnicze oraz uzupełniające) w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych na budynki mieszkalne powodów, w sposób logiczny obrazują zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości. Opinie zostały sporządzone przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla jednej ze stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. Sporządzone przez biegłego opinie w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów czy też wartości nakładów akustycznych poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały 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 pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, zgłoszony w piśmie z dnia 8 listopada 2017 r., w piśmie z dnia 13 lutego 2018 r. i piśmie z dnia 3 kwietnia 2018 r. (k. 489, 498, 549 i 694).

Na marginesie należy zauważyć, że pozwany w przedmiotowej sprawie, pomimo wyczerpującego odniesienia się przez biegłego do zarzutów do opinii w dalszym ciągu opinię kwestionował, podczas gdy w innych sprawach ze swoim udziałem właśnie na opinie biegłego J. W. i to zarówno w części dotyczącej spadku wartości nieruchomości, jak i ustalania nakładów koniecznych dla zapewnienia na nieruchomości właściwego klimatu kaustycznego, się powołuje podważając opinie innych biegłych.

Sąd pominął pozostałe wnioski dowodowe stron. Powyższe dowody nie mogłyby przyczynić się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, służyły głównie zaprzeczeniom twierdzeniom biegłego J. W. oraz stanowiły polemikę stron postępowania między sobą oraz nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami poczynionymi przez biegłego. Należy również wskazać, że strony nie przedstawiły dowodów, które mogłyby podważyć konkluzje opinii biegłego J. W., a polemika stron z opinią pozostaje gołosłowna. Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądań powodów, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, a pozostałe dowody, w tym także dowód z zeznań stron, powołane przez strony nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Trzy powództwa poddane w niniejszej sprawie rozstrzygnięciu okazały się uzasadnione co do zasady, dwa również co do wysokości, a jedno co do wysokości jedynie w części.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017.519 j.t. – dalej p.o.ś.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości.

Powodowie K. P. (1) i W. P. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0639 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Powodowie K. P. (1) i W. P. są także współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0067 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

Powódka A. W. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0641 ha, zabudowaną budynkiem handlowo – usługowym ze znajdującym się w nim lokalem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

W/w nieruchomości są położone na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a zatem jako właściciele nieruchomości uprawnieni są do dochodzenia od pozwanego odszkodowania.

Legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 p.o.ś. 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 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 p.o.ś., 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, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

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 rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. 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).

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. (Dz. U. Woj. W. z 2012 nr 961). 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 nieruchomości objęte postępowaniem, stanowiące działki nr (...), zostały zakwalifikowane do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. 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).

Powodowie K. P. (1) i W. P. zgłosili pozwanemu roszczenia przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia dokonując tego w piśmie z dnia 14 lutego 2014 r., stanowiącym ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 1.280.000 zł, a które dotyczyło nieruchomości położonych w P. przy ul. (...) i ul. (...), w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

Powódka A. W. zgłosiła pozwanemu roszczenia przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia dokonując tego w piśmie z dnia 14 lutego 2014 r., stanowiącym ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 1.200.000 zł, a które dotyczyło nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oraz ul. (...), w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma.

W wezwaniach do zapłaty powodowie wskazali, że nieruchomości stanowiące ich własność są zlokalizowana w strefie wewnętrznej (...) dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi m.in. odszkodowanie z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w (...). Tym samym zgłoszenie roszczenia stronie pozwanej nastąpiło przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania.

Powodowie K. P. (1) i W. P. domagali się tytułem spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 91.921 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powodowie domagali się również tytułem spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 60.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Natomiast powódka A. W. domagała się tytułem spadku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 70.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów z tego tytułu 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, co do której przysługuje powodom prawo własności, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tych nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powód również upatrywał 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 rozporządzenia, lecz również

obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości stanowiące działki nr (...) znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Jak zostało ustalone w sprawie, potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa 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.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętych postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nich w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to 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 powodów stanowiących działki nr (...), po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., wartość nieruchomości powodów obniżyła się:

- o 57.037 zł w stosunku do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...),
- o 91.921 zł w stosunku do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...),
- o 14.155 zł w stosunku do nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Biegły sądowy J. W. 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 powodów małżonków K. i W. P. oraz A. W. 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. W tym zakresie 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.

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 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 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że:

- powodowie K. P. (1) i W. P. wykazali, iż wartość stanowiącej ich nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 57.037 zł,

- powodowie K. P. (1) i W. P. wykazali, iż wartość stanowiącej ich nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 91.921 zł,

- powódka A. W. wykazała, iż wartość stanowiącej jej nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 14.155 zł.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości podlegały na rzecz powodów K. P. (1) i W. P. kwoty 57.037 zł (pkt 1a wyroku), 91.921 zł (pkt 2a wyroku), a na rzecz powódki A. W. kwota 14.155 zł (pkt 3a wyroku).

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomości mając świadomość, że są one położone w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu i zabudowaniu nieruchomości 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 sądowego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości powodów 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 żądaniom pozwów 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 współzycia 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 nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania 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.

Powodowie K. P. (1) i W. P. domagali się w niniejszej sprawie również zapłaty z tytułu koniecznych nakładów na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 67.006,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powodowie domagali się również zapłaty z tytułu koniecznych wydatków na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Natomiast powódka A. W. domagała się zapłaty z tytułu koniecznych wydatków na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Zgodnie z art. 136 ust. 3 p.o.ś., 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.

Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przepis ten sam w sobie nie niesie uprawnienia właściciela do dochodzenia odszkodowania. Należy zaś zwrócić uwagę, że wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania oznacza, że określone standardy ochrony środowiska (w tym np. w zakresie dopuszczalnych norm hałasu) nie mogą zostać dotrzymane. W konsekwencji wprowadzenie takiej strefy sanuje taki właśnie stan rzeczy i nakłada na właścicieli objętych tą strefą nieruchomości obowiązek znoszenia przekroczeń norm ochrony środowiska, przyznając im roszczenia odszkodowawcze przewidziane ustawą Prawo ochrony środowiska.

Jak stanowi w § 9 uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. (Dz. U. Woj. W.. z 2012 nr 961), w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1) W strefie zewnętrznej - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

2) W strefie wewnętrznej - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

(...) powodów położone są w strefie wewnętrznej, a zatem powołaną uchwałą został nałożony na nich obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości.

Dlatego też roszczenie powodów co do zasady znajduje podstawę w art. 136 ust. 3 p.o.ś. w związku z § 9 pkt 1 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12.

Jak zostało ustalone w sprawie, na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 norm hałasu tj. równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Budynki mieszkalne powodów spełniały wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej co do ochrony akustycznej dla dopuszczalności poziomu hałasu przed wejściem w życie Uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., spełniały wymogi Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999 dla dopuszczalnych przepisami prawa poziomów hałasu i Polskiej Normy PN-87/B-02151/02 określającej dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczenia od wszystkich źródeł hałasu łącznie LAeq w dB, dla dopuszczalnych przepisami prawa poziomów hałasu w środowisku.

W związku z usytuowaniem budynków mieszkalnych powodów w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P. powodowie zobowiązani są zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, tj. zgodnie normą PN-B-02151-3 oraz normą PN-87/B-02151/02.

Obecnie, dla zapewnienia właściwej izolacyjności akustycznej budynków powodów konieczne jest dokonane nakładów poprzez podniesienie izolacyjności akustycznej w postaci:

- wymiany okien, montażu drzwi rozdzielających pomieszczenia oraz montażu nawiewników ściennych akustycznych EHT 780 z mufą akustyczną + okapem z wkładką akustyczną na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...); łączna wartość tych nakładów wynosi 67.005,38 zł brutto,

- wymiany okien, montażu nawiewników ściennych akustycznych EHT 780 z mufą akustyczną + okapem z wkładką akustyczną na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...); łączna wartość tych robót wynosi 39.392,90 zł brutto,

- wymiany okna, montażu dodatkowego okna, montażu urządzenia wspomagającego na wylocie kominów wentylacyjnych oraz montażu nawiewników ściennych akustycznych z mufą akustyczną + okap z wkładką akustyczną (Dn,e,A2 = 48 dB) na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...); łączna wartość tych robót wynosi 7.353,93 zł brutto.

W pierwszej kolejności uprzedzając zarzuty pozwanego, że nie można domagać się zwrotu tych nakładów, jeżeli nie zostały przez powodów poniesione, wskazać należy, że wykładnia językowa art. 136 ust 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych w OOU. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Ustęp 3 art.136 ustawy prawo ochrony środowiska został wprowadzony z dniem 28 lipca 2005 r., a więc już w czasie, kiedy obowiązywało rozporządzenie wojewody z 2003 r. o wprowadzeniu OOU. Jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 ust 3 ustawy p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego

zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust.2 cyt. ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (por: wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692). Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póż. 74).

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do uznania, że wolą ustawodawcy było ograniczenie praw właścicieli nieruchomości i wprowadzenie wyjątku od przedstawionej ogólnej zasady, tym bardziej, że ustawa prawo ochrony środowiska miała ułatwić naprawienie szkód, a nie stwarzać dodatkowe bariery uzyskaniu odszkodowania. Gdyby przyjąć odmienne rozumowanie, oznaczałoby to nieuzasadnione uprzywilejowanie tych właścicieli nieruchomości, których sytuacja majątkowa umożliwia dokonanie nakładów w okresie dwóch lat od wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody, którego upływ jako terminu zawitego powoduje wygaśnięcie roszczeń. Powyższe dyskryminowałoby tych właścicieli, którzy ze względu na sytuację majątkową nie są w stanie dokonać stosownych nakładów.

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., 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.

Wysokość szkody powodów K. P. (1), W. P. i A. W. z tytułu nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynków położonych w P. przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) – została wykazana przez dowód z opinii biegłego sądowego J. W..

Łącznie tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska Ł. i z tytułu naprawienia szkody w postaci pozbawienia powodów właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości, Sąd zasądził od pozwanego:

- na rzecz powodów K. P. (2) i W. P. kwotę 96.429 zł, w tym 57.037 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 39.392 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) (pkt 1a wyroku),

- na rzecz powodów K. P. (2) i W. P. kwotę 158.926,38 zł, w tym 91.921 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 67.005,38 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) (pkt 2a wyroku),

- na rzecz powódki A. W. kwotę 21.508,93 zł, w tym 14.155 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 7.353,93 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) (pkt 3a wyroku),

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonych należności głównych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie pismami z dnia 14 lutego 2014 r. wezwali pozwanego do zapłaty należności w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwań, wskazując, że nieruchomości stanowiące ich własność są zlokalizowane w strefie wewnętrznej OOU dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi odszkodowanie z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w OOU. W pozwach jako początkową datę zasądzenia odsetek wskazali dzień wniesienia pozwu.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od dnia wniesienia pozwu nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty, ubytek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodowi. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K..

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. (II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, Nr 2, poz. 16) wyjaśniono, że „Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.).”.

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego odszkodowania obejmującego wartości nieruchomości oraz koszty związane z zastosowaniem zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w ich pomieszczeniach. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lipca 2016 r. (III CSK 170/16, LEX nr 2087819) wskazał, że „Przepis art. 136 ust. 3 ustawy nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody obejmującej usunięcie wadliwości budynku, jeżeli konieczne prace remontowe nie zostały jeszcze wykonane. (...) roszczenie powódki o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powódkę do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego.”. Argumentację tę Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela również na gruncie roszczenia o naprawienie szkody powstałej w związku z koniecznością zastosowania zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny na nieruchomości powodów. Szkada wyrażona jako równowartość kosztów niezbędnych nakładów adaptacyjnych istniała bowiem już w dacie wezwania pozwanego do zapłaty.

Pierwszym przy tym skutecznym wezwaniem do zapłaty były pozwy wniesione w sprawach podlegających rozstrzygnięciu w przedmiotowym postępowaniu. Zgłoszenia roszczeń, których powodowie dokonali pismami z dnia 14 lutego 2014 r. nie były bowiem skonkretyzowane co do wysokości poszczególnych roszczeń. Powodowie wskazali w nich, że zgłaszają roszczenia majątkowe co do poszczególnych nieruchomości stanowiących ich własność,

wskazując globalne kwoty, których domagali się z trzech różnych podstaw faktycznych i prawnych tj. spadku wartości nieruchomości, zwrotu nakładów koniecznych dla zapewniania właściwego klimatu akustycznego w budynkach i zadośćuczynienia za krzywdę i naruszenie dóbr osobistych. Dopiero w pozwach powodowie sprecyzowali swoje roszczenia co do wysokości wskazując jaka ich część stanowi odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości, a jaka z tytułu akustycznych nakładów adaptacyjnych. Z tych względów, w ocenie Sądu, brak podstaw do zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie już od dnia wytoczenia powództwa, gdyż należą się one od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu odpisów pozwów w sprawach będących przedmiotem niniejszego postępowania, przy czym w sprawie z powództwa małżonków P. dotyczącej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z uwzględnieniem rozszerzenia i zmiany powództwa pismem z dnia 14 września 2018 r., doręczonym pozwanemu w dniu 18 września 2018 r. I tak:

- w sprawie z powództwa K. P. (1) i W. P. dotyczącej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), pozwany pozew odebrał w dniu 27 maja 2014 r. (k. 50 akt sprawy XII C 1154/14). W związku z powyższym pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia co do kwoty 87.037 zł (57.037 zł z tytułem spadku wartości i 30.000 zł tytułem nakładów) od dnia 28 maja 2014 r. do dnia zapłaty. Natomiast od kwoty 9.392 zł (pozostała część należnych nakładów) od dnia 19 września 2018 r. do dnia zapłaty (tj. od dnia następnego po dniu doręczenia pisma o rozszerzeniu powództwa) – pkt 1a wyroku;

- w sprawie z powództwa K. P. (1) i W. P. dotyczącej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), pozwany pozew odebrał w dniu 14 maja 2014 r. (k. 59 akt sprawy XII C 1256/14). W związku z powyższym pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od kwoty 100.000 zł (70.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości 30.000 zł tytułem nakładów) od dnia 15 maja 2014 r. do dnia zapłaty. Natomiast co do pozostałej kwoty 58.926,38 zł od dnia 19 września 2018 r. do dnia zapłaty (tj. od dnia następnego po dniu doręczenia pisma o rozszerzeniu powództwa) – pkt 2a wyroku;

- w sprawie z powództwa A. W. dotyczącej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), pozwany pozew odebrał w dniu 28 kwietnia 2014 r. (k. 44 akt sprawy XII C 1248/14). W związku z powyższym pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od dnia 29 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty – pkt 3a wyroku.

W pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił:

- odnośnie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w zakresie dalej idących roszczeń odsetkowych i żądania solidarnej zapłaty świadczenia na rzecz powodów (pkt 1 c wyroku);

- odnośnie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w zakresie dalej idących roszczeń odsetkowych i żądania solidarnej zapłaty świadczenia na rzecz powodów (pkt 2 b wyroku);

- odnośnie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w zakresie dalej idących roszczeń odsetkowych i w zakresie roszczenia głównego ponad zasądzoną kwotę, tj. ponad kwotę 21.508,93 zł (powódka łącznie domagała się kwoty 100.000 zł) (pkt 3 b wyroku).

W punkcie 1b wyroku Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie co do kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem spadku wartości nieruchomości.

Powodowie K. P. (1) i W. P. w piśmie z dnia 14 września 2018 r. zmodyfikowali powództwo w zakresie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w ten sposób, że w domagali się zasądzenia kwoty 60.000 zł (zamiast pierwotnie kwoty 70.000 zł) tytułem spadku wartości nieruchomości wraz z odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W ocenie Sądu powodowie w ten sposób cofnęli powództwo w zakresie kwoty 10.000 zł, na co pozwany na rozprawie w dniu 18 września 2018 r. wyraził zgodę.

O kosztach procesu orzeczono na postawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zdanie 2.

W punkcie 1 d wyroku Sąd kosztami procesu obciążył w całości pozwanego, a szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu. Powodowie K. i W. P. przegrali postępowanie dotyczące nieruchomości położonej w P.

przy ul. (...) tylko w nieznaczej części, tj. w zakresie roszczenia odsetkowego, które jest roszczeniem pobocznym oraz w zakresie roszczenia głównego w nieznaczej części, tj. ponad kwotę 57.037 zł (z kwoty 60.000 zł) oraz ponad kwotę 39.392 zł (z kwoty 40.000 zł). Na rozstrzygnięcie o kosztach procesu nie miało wpływu umorzenie postępowania co do kwoty 10.000 zł (przegranie sprawy w tej części), skoro umorzenie dotyczyło nieznaczej części żądania, a dla wykazania okoliczności faktycznych w sprawie niezbędne było przeprowadzenie wiążącego się z zasadniczymi wydatkami w sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego. Mając to wszystko na względzie Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. kosztami procesu w całości obciążył pozwanego.

W punkcie 2 c wyroku Sąd kosztami procesu obciążył w całości pozwanego, a szczegółowe ich wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu. Powodowie K. i W. P. przegrali postępowanie dotyczące nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) tylko w nieznaczej części, tj. w zakresie roszczenia odsetkowego, które jest roszczeniem pobocznym. W związku z tym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. kosztami procesu w całości obciążył pozwanego.

W punkcie 3 c wyroku Sąd kosztami procesu obciążył strony w stosunku do części w jakiej wygrali/przegrali postępowanie. Powódka A. W. domagała się łącznie kwoty 100.000 zł. Sąd zasądził na jej rzecz kwotę 21.508,93 zł. Tym samym roszczenie powódki zostało uwzględnione w 20% (21.508,93 zł z kwoty 100.000 zł). Ustalając, że powódka przegrała postępowanie w 80%, a pozwany w 20%, Sąd kosztami procesu obciążył powódkę w 80%, a pozwanego w 20%, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz