

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 3 października 2017 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Katarzyna Szmytke**

Protokolant: st. prot. sąd. Joanna Radzicka

po rozpoznaniu w dniu: 07 września 2017 r. w P.

sprawy z powództwa: **K. W. (1), P. W.**

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

**o: zapłatę**

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda K. W. (1) kwotę: 57.680,82 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych 82/100) z ustawowymi odsetkami od dnia: 24.12.2013r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda P. W. kwotę: 57.680,82 zł (pięćdziesiąt siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt złotych 82/100) z ustawowymi odsetkami od dnia: 24.12.2013r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.
3. Umarza postępowanie w sprawie w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość za szkody pozostające w związku przyczynowo – skutkowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r.
4. W pozostałym zakresie powództwo każdego z powodów oddala.
5. Kosztami niniejszego procesu obciąża pozwanego w całości pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu Wydziału XVIII Cywilnego Sądu Okręgowego w Poznaniu.

/-/K. Szmytke

**XVIII.C. 1661/16**

## UZASADNIENIE

Powodowie K. W. (1) i P. W. w pozwie złożonym w dniu 11 lutego 2014 r. do Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, wnieśli o:

- zasądzenie od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz każdego z nich kwoty po 25.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty,
- ustalenie, że pozwany ponosi wobec powodów odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości a pozostające w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r.,

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,
- przeprowadzenie dowodów wskazanych w treści pisma,
- przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność inicjatorów procesu, względnie ich pełnomocnika oraz o
- zwolnienie powodów od kosztów sądowych w całości, albowiem nie są oni w stanie ich pokryć w całości ani nawet w części bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i swojej rodziny.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym - położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o nr geodez. 643/1, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Działka ta znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. o nr XVIII/302/12. Obszar ograniczonego użytkowania tworzy się natomiast wówczas, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie można dotrzymać standardów jakości środowiska poza terenem lotniska. W niniejszej sprawie na skutek działania pozwanego doszło do przekroczenia standardów jakości środowiska w postaci nadmiernej – ponad dopuszczalny poziom – emisji hałasu z lotniska P. – Ł. na nieruchomość powodów. Inicjatorzy procesu nie mogą sprzeciwić się naruszeniom standardów jakości środowiska z uwagi na powołanie takiego obszaru, muszą znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałasu). Wskutek zaś ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło także do obniżenia wartości nieruchomości poprzez ograniczenie w możliwości korzystania z niej i rozporządzania nią – w zakresie pozbawienia ich możliwości prowadzenia określonej działalności gospodarczej oraz określonej rozbudowy, co wynika z obowiązujących przepisów prawa oraz wskazanej uchwały. W konsekwencji zatem znalezienia się przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej o.o.u. jest spadek wartości działki na rynku nieruchomości jak również konieczność dokonania modernizacji akustycznej nieruchomości. Na dochodzoną pozwem kwotę składają się więc: 35.000 zł dochodzone tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz 15.001 zł dochodzone tytułem odszkodowania za konieczne nakłady na rewitalizację akustyczną nieruchomości budynkowej z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej. Powodowie zastrzegli przy tym, że swoje żądania co do dochodzonych kwot zweryfikują – rozszerzą po pozyskaniu w toku procesu opinii biegłego, albowiem obecnie mogą określić je tylko szacunkowo.

Postanowieniem z dnia 07.05.2014r. (k. 39-40) referendarz sądowy Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił wniosek powodów o zwolnienie ich od kosztów sądowych w całości, zaś rozpoznając skargę powodów na powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy Poznań Grunwald i J. w P. zmienił swoim postanowieniem z dnia 14.07.2014r. (k. 51-54) orzeczenie referendarza sądowego i zwolnił powodów od kosztów sądowych w części tj. w zakresie obowiązku uiszczenia opłaty od pozwu w kwocie 1.000 zł. W konsekwencji powodowie uiszcili wpis sądowy w kwocie 1.501 zł (k. 74V).

Postanowieniem z dnia 14.05.2014r. (k. 42) Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, Wydział IX Cywilny przekazał sprawę wg właściwości miejscowej i rzeczowej do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu X Wydziału Gospodarczego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 22 grudnia 2014 r. (k. 82-192) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, przeprowadzenie dowodów z dokumentów załączonych do tejże odpowiedzi, jak i wskazanych w jej treści, przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka - pracownika pozwanego - M. D., oddalenie wniosków powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości, jak i ich przesłuchania oraz o przeprowadzenie rozprawy także pod nieobecność pozwanego lub jego pełnomocnika.

W uzasadnieniu pozwany podniósł bezzasadność roszczeń inicjatorów procesu wskazując, iż sposób wykorzystywania przez powodów nieruchomości nie uległ od lat zmianie, a także że nie wykazali oni, iż ponieśli jakąkolwiek szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania; nie wskazali także, na czym – w przypadku sytuacji ich nieruchomości – szkoda ta miałaby polega, ani też w jaki sposób w stosunku do powodów nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla niej przede wszystkim pozytywne skutki poprzez zapewnienie lepszej infrastruktury w pobliżu nieruchomości, lepszych dróg, przeprowadzania nowych inwestycji, a także ustanawianie nowych miejsc pracy. Nadto pozytywnym aspektem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia ich nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich prawa własności. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie ta wyznaczona maksymalna 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 2011 r. nastąpił spadek operacji lotniczych.

Pozwany zakwestionował również żądanie inicjatorów procesu dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną ich 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. Domagał się wreszcie oddalenia powództwa w zakresie zgłoszonego przez powodów żądania zasądzenia odsetek, albowiem jak stwierdził nie wykazali oni że dochodzone przez nich kwoty wyrażają faktycznie istniejące ceny spadku wartości nieruchomości, czy też ceny kosztów nakładów istniejące w dniu kierowania roszczenia względem pozwanego. Jako całkowicie niezasadne pozwany określił żądanie powodów ustalenia odpowiedzialności strony pozwanej na przyszłość skoro wysokość szkody, o której mowa w art. 129 p.o.s. oraz w art. 136 ust.3 p.o.s. jest już wiadoma w dniu wejścia w życie aktu prawnego tworzącego obszar ograniczonego użytkowania lub w krótkim okresie po jego wejściu w życie.

Po zasięgnięciu przez Sąd w toku procesu opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości i budownictwa na okoliczność czy doszło do utraty wartości nieruchomości inicjatorów procesu na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. oraz czy i jakie nakłady oraz o jakiej wartości winny zostać poniesione przez inicjatorów procesu w celu zapewnienia im właściwego klimatu akustycznego, w ich budynku mieszkalnym - na tej nieruchomości zlokalizowanego - w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej oraz po zapoznaniu się z jej treścią powodowie rozszerzyli pismem procesowym datowanym na 22.09.2016r. a złożonym w sądzie 29.09.2016r. żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz (obu powodów) kwoty: 115.361,64 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi już od dnia 09.12.2013r. do dnia 31.12.2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 01.01.2016r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 58.941 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz kwoty 56.420,64 zł tytułem koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego (k. 618-619).

W konsekwencji tego rozszerzenia żądania pozwu Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. uznał się niewłaściwym rzeczowo i postanowił przekazać sprawę niniejszą Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo do jej rozpoznania i rozstrzygnięcia (k.621).

Pismem datowanym na 20.12.2016r. (k. 683-684) pełnomocnik powodów sprecyzował stanowisko swoich mandantów w przedmiocie rozszerzenie powództwa zawarte w piśmie z dnia 22.09.2016r. w ten sposób, że domagał się zasądzenia od pozwanego na rzecz każdego z pozwanych kwoty 57.680,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 09.12.2013r. do dnia 31.12.2013r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 01.01.2016r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 02.06.2016r. (k. 703) pełnomocnik powodów cofnął pozew w zakresie żądania ustalenia odpowiedzialności pozwanego za szkody mogące ujawnić się w przyszłości a pozostające w związku przyczynowo – skutkowym z wprowadzeniem o.o.u. wokół (...) w P., na co pełnomocnik strony pozwanej wyraził zgodę na rozprawie 07.09.2017r.

Pełnomocnik strony pozwanej w reakcji na rozszerzenie żądania przez powodów wniósł o oddalenie ich roszczeń procesowych w niniejszej sprawie w całości (k.709-710).

### **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 Londynu Luton, Londynu Stansted, Dublinu, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelony-Girony, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londynu Gatwick, Edynburga, Paryża-Beauvais, Rzymu-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 terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: dokumenty, w tym decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W.” z dnia 29 lutego 2011 r. z załącznikiem - k. 216-249; decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 07 grudnia 2011 r. – k. 250-273; Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...)” z załącznikami - k. 274-404, dane ze strony internetowej pozwanego- k. 420i n.

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..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  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 izolacji 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 oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  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 ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

- 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,

Natomiast 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,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia 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. Natomiast w strefie wewnętrznej 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.

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

Okoliczności bezsporne.

Powodowie K. W. (1) i P. W. są współwłaścicielami, każdy po 1/2 części, nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę geodez. o nr geodez. 643/1, zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dwukondygnacyjnym (przyziemie i piętro, bez podpiwniczenia) w zabudowie wolnostojącej, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim, krytym papą, wybudowanym w latach 80-tych XX wieku. Budynek jest wyposażony we wszystkie sieci miejskie, jego powierzchnia użytkowa wynosi 132,02 m<sup>2</sup>

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej – k. 22-24, opinie biegłego J. W. (1) k. 453-537 oraz zeznania biegłego na rozprawie w dniu 01.06.2017r.(k. 698-700).

Zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, ww. nieruchomość powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (1) – k. 453-548 oraz zeznania biegłego na rozprawie w dniu 01.06.2017r.(k. 698-700).

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa dla sprawy nieruchomość znajdowała się na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla badanego terenu brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi jednak na fakt, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, jej przeznaczenie zostało zdeterminowane. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. z dnia 21.06.2011r. istotna działka powodów znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości powodów stanowiącej działkę o nr geodez. 643/1 uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu 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. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę o nr geodez. 643/1, leżącej w strefie wewnętrznej, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o: 58.941,00 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (1) – k. 453-483 oraz zeznania biegłego na rozprawie w dniu 01.06.2017r. (k. 698-700).

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje, że dopuszczona jest działalność lotniska pogarszająca klimat akustyczny w środowisku, w tym w otoczeniu budynku powodów. Gdyby działalność lotniska nie powodowała przekroczeń powszechnie obowiązujących poza obszarem ograniczanego użytkowania, dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku, budynek powodów spełniałby wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występujących w środowisku poziomów hałasu.

W związku z hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości, która jest współwłasnością powodów, wymaga nakładów dostosowujących go do zwiększonych hałasem lotniczym obciążeń. Konieczne jest:

- zamontowanie 6 nawiewników ściennych akustyczny EHT 780 z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną;
- zamontowanie 4 nawiewników okiennych EXR z łącznikiem akustycznym (Dn, e, w = 42 dB),
- wymiana okien o powierzchni 7,26 m<sup>2</sup> na nowe PCV – o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej, tj. na poziomie min.35 dB;
- wymiana okien o powierzchni 15,19 m<sup>2</sup> na nowe PCV – o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej, tj. na poziomie min. 42 dB;
- wymiana okien o powierzchni 6,89 m<sup>2</sup> na nowe PCV – o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej, tj. na poziomie min.45 dB;
- doizolowanie ściany frontowej pietra (5 cm wełną mineralną Rocton + płyta OSB-3 gr.22 mm, tynk zewn.) o powierzchni 13,68 m<sup>(2)</sup>.

Łączny koszt wskazanych robót wynosi 56.420,64 zł.

**Dowód:** opinia biegłego mgr inż. J. W. (1) z dnia 02 marca 2016 r. (k. 484 – 512) oraz zeznania biegłego na rozprawie w dniu 01.06.2017r. (k. 698-700).

Pismem z dnia 25 listopada 2013 r. zatytułowanym „Ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty” - powodowie wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania tego pisma na rzecz każdego z nich (jako właścicieli po 1/2 części istotnej nieruchomości) kwot po 130.000 zł. W wezwaniu tym wskazali, iż w ich ocenie spadek wartości nieruchomości w wyniku jej objęcia strefą wewnętrzną OOU wynosi 200.000 zł, zaś wartość nakładów koniecznych dla zapewnienie właściwego komfortu akustycznego w budynku mieszkalnym wiąże się z wydatkami na poziomie 60.000 zł.

Pismo to zostało przesłane listem poleconym na adres siedziby strony pozwanej w dniu 05.12.2013r. a doręczone pozwanej w dniu 09.12.2013r.

W odpowiedzi na to wezwanie, pismem z 16.12.2013r. pozwany oświadczył, iż przewiduje możliwość dobrowolnej wypłaty odszkodowań wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości ale w ramach procedury concyliacyjnej, a zatem dobrowolna wypłata przezeń kwoty 130.000 zł wskazanej w wezwaniu - nie jest możliwa.

Dowód: pismo powodów z dnia 25 października 2013 r. z dowodem nadania – k. 20-21, dowody jego nadania i doręczenia k. 19v, odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 16 grudnia 2013 r. – k. 19.

***Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.***

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

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opiniach biegłego sądowego J. W. (1) uzupełnionych ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 01 czerwca 2017 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne 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).

Opinie biegłego J. W. (1) sporządzone w marcu 2016r. Sąd uznał za przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinie te nie budziły żadnych wątpliwości pod względem merytorycznym i w całości stanowiły podstawę dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych. Należy wskazać, iż biegły J. W. (1) posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinie na wskazane w postanowieniu dowodowym przez Sąd tematy. Biegły sądowy J. W. (1) sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości oraz określenia wartości nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. a wcześniej dla L. Wojskowego P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opinie nad wyraz obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał na czym oparł się je wydając, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do opinii sporządzonych na piśmie, 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 uzasadnił przyjętą przez siebie metodologię. Sposób przygotowania przezeń opinii jest przy tym prawidłowy, a w szczególności w zakresie, w którym opinia ta dotyczy zmniejszenia wartości rynkowej istotnej dla sprawy nieruchomości, 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 porównywania parami, 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. (1) dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wycenami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu innych lotnisk. W szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z



działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. związanego z hałasem odczuwanym na objętym nim terenie i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z tego (...) są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości.

O rzetelności opinii biegłego J. W. (1) w zakresie spadku wartości nieruchomości 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 ustnych wyjaśnień na rozprawie uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenił jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku, wizji lokalnej. Biegły zaznaczył, że przyjął do porównania nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi, jednorodzinnymi, o powierzchni użytkowej powyżej 100 m<sup>(2)</sup>, położone w P. i w obrębach sąsiednich w najbardziej zbliżonej lokalizacji do nieruchomości wycenianej poza obszarem ograniczonego użytkowania, co do których transakcje zostały zawarte w okresie nie dłuższym niż dwa lata, a ich ceny spełniają kryteria wartości rynkowej. Zaznaczyć należy, że na potrzeby wyliczenia wartości nieruchomości, w bazie transakcji przyjętych do porównania z nieruchomością wycenianą biegły przyjął wyłącznie transakcje nieruchomościami w latach 2014-2015 - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie nie dotyczy zmiany wartości przed wprowadzeniem OOU lotniska Ł. i po jego wprowadzeniu (na co może mieć wpływ wiele czynników, nie tylko wprowadzenie OOU), a spadku wartości na skutek jego wprowadzenia. Metoda regresji wielorakiej wyodrębnia właśnie ten jeden czynnik.

Biegły wyjaśnił, że analizy regresji wielorakiej dokonał wykorzystując funkcję „reglinp” (tj. licencjonowane oprogramowanie firmy Microsoft, z grupy Excel) służącą do obliczania macierzy matematycznych. Wskazał zasady stosowania metody regresji wielorakiej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia OOU lotniska Ł.. Biegły wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Nie sposób postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany. Biegły w wyjaśnieniach przedstawił sposób tworzenia równania regresji wielorakiej, przedstawił zasady przyjęcia czynników w równaniu na cenę teoretyczną, przyczyny i sposób podstawienia wartości liczbowych do równania. Biegły w opinii wyjaśnił także sposób doboru nieruchomości porównawczych, tj. że najpierw określił obszar oddziaływania lotniska, a następnie głównie z tego obszaru zacerpnął dane transakcyjne. Dane zgromadzone przez biegłego były wyczerpujące; ponadto biegły dokonał oględzin nieruchomości stanowiących materiał porównawczy, ustalając cechy różnicujące mające istotny charakter. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż stopień szczegółowości zastosowany przy dokonywaniu przez biegłego obliczeń jest wysoki. Jest on wystarczający z uwagi na stabilność rynku, aby w sposób wiarygodny określić spadek wartości nieruchomości. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomości powodów położona już była w pobliżu lotniska Ł., ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. Biegły uwzględnił tę okoliczność w opinii – vide wywód na k. 476 akt – na poziomie 5%, co skutkowało zastosowaniem do określonej wartości nieruchomości oszacowanej na podstawie porównywalnych nieruchomości położonych na równoległym rynku podobnym, położonym poza obszarem oddziaływania lotniska, dodatkowego współczynnika korekcyjnego  $k = 0,95$ . Biegły zaznaczył, że tylko poglądowo wskazywał w opinii na metodologię wyliczeń spadku wartości nieruchomości opartą na modelach rynków zagranicznych. Podkreślił też, że stabilność rynku nieruchomości w kraju w ostatnich latach, a w szczególności na terenie P. i okolic sprawia, że wyniki jego opinii pozostają nadal aktualne pomimo upływu czasu.

Nie mogły w ocnie Sądu skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sąd. J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne, Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie sądu opinia biegłego J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Biegły wyjaśnił, że zajmując się opiniowaniem sprawy miał także na uwadze prywatne ekspertyzy (i ich wyniki), na które powołuje się strona pozwana, jednak przekonywująco wskazał z jakich przyczyn te prywatne ekspertyzy nie mogą podważać wydanej przez niego opinii, a Sąd wyjaśnienia te w pełni podziela.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 13,06% - co dawało kwotę: 58.941 zł.

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

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma, w tym złożone wraz z pismem z dnia 22 kwietnia 2016 r. albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, że osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego J. W. (1) szacującą spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów

prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Także opinię biegłego J. W. na okoliczność określenia wartości koniecznych nakładów na rewitalizację budynku inicjatorów procesu Sąd uznał za przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinia ta nie budzi żadnych wątpliwości pod względem merytorycznym i w całości stanowiła podstawę dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych. Należy wskazać, iż biegły posiadał niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe z dziedziny budownictwa, pozwalające wydać opinię na okoliczności, o których mowa w postanowieniu z dnia 11 marca 2015 r. (k. 434). Wnioski wyciągnięte przez biegłego także w tej materii są logiczne i przekonujące, a sama opinia jest wystarczająco obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał na czym oparł się wydając tę opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na zarzutów zgłoszonych przez pozwanego (powodowie opinii nie kwestionowali), wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Wymaga podkreślenia, że strona pozwana nie przedstawiła dowodów, zdolnych podważyć konkluzje istotnej opinii biegłego J. W. (1), a polemika pozwanego z tą opinią pozostaje gołosłowna.

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Zaznaczył, że w swojej opinii zastosował normy wskazane w § 325 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tj. PN-B-02151-3:1999 i PN-87/B-02151/02. Biegły podkreślił, że analizę w oparciu o normę PN-B-02151-3 wykonano jedynie posiłkowo dla zobrazowania, że dotychczasowe rozbieżności pomiędzy normami PN-B-02151-3:1999 a PN-87/B-02151/02 -w nowej - są znacznie wyeliminowane, a szacunkowe wyniki obliczeń są dość podobne do ustaleń wg obu dotychczas obowiązujących norm. Na końcowe ustalenie co do zakresu rzeczowego koniecznych nakładów decydujący wpływ ma zatem norma obowiązująca, tj. PN-87/B-02151/02.

Biegły wyjaśnił też dobór punktów pomiarowych i analizę danych. Jak wynika z opinii posłużenie się danymi z punktów pomiarowych przy ul. (...) (P-11) i nr 1 przy ul. (...) z badań przeprowadzonych w nich 2009r., stało się koniecznością z uwagi na to, że aktualna siatka punktów pomiarowych nie obejmuje miejsc reprezentatywnych dla całego obszaru ograniczonego użytkowania PL (...). Biegły wskazał na jakiej podstawie obliczył poziom najgorszej 1/2 h w nocy dla przedmiotowej nieruchomości. Biegły podkreślił też, że ideą ustaleń normy PN-87/B-02151/02 co do najgorszej 1/2 h pory nocnej jest zapewnienie komfortu akustycznego wszystkich nocy, a nie dla tylko jednej jakiejś bliżej nie sprecyzowanej. Nadto biegły zaznaczył, że do obliczeń poziomu istniejących parametrów wypadkowej izolacyjności akustycznej przegrody z oknami przyjął wskaźniki Ra2, dla okien wg pomiarów laboratoryjnych ITB. Pomiaru te wykonywane są na oknach nowych wyregulowanych, uszczelnionych itd. Biegły uznał, iż zakładanie przez stronę pozwaną, że można izolacyjność istniejących okien poprawić poprzez remonty, odnowienie i wymianę uszczelek jest nieracjonalne.

Trzeba także wskazać, że opinia biegłego została opracowana z uwzględnieniem wyników pomiaru w środowisku wykonanych przez firmę (...) na zlecenie strony pozwanej w 2009 r. i w ramach comiesięcznych raportów monitorujących całą strefę OOU lotniska Ł..

Należy też zaznaczyć, że biegły w opinii wyjaśnił podstawy wyceny nakładów na wymianę stolarki okiennej i innych prac w formie analizy cen średnich. Powyższe wskazuje na fachowość i rzetelność sporządzonej opinii.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego J. W. (1). Podkreślić należy, że opinie biegłego łącznie z jego wyjaśnieniami w zakresie nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powodów, w sposób logiczny obrazują zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie i konieczność poniesienia nakładów rewitalizacyjnych na budynek. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach

związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób jasny i stanowczy ustosunkował się do zarzutów pozwanego. Podkreślić również w tym miejscu należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla którejś ze stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Reasumując należy stwierdzić, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie wartości nakładów akustycznych poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

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

Zgodnie z przepisem art. 316 § 1 k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili pierwotnie trzy żądania tj. odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w ich budynku mieszkalnym w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej, a także ustalenia odpowiedzialności pozwanego na przyszłość za szkody w przyszłości ujawnione a pozostające w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Swoje roszczenia powodowie wywodzili z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., na mocy której nieruchomość będąca ich współwłasnością, znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

W trakcie postępowania powodowie pismem proc. wycofali pozew w zakresie ostatniego żądania, za zgoda strony pozwanej. W konsekwencji, Sąd orzekł merytorycznie co do dwóch pierwszych żądań a w zakresie ostatniego żądania - postępowanie umorzył (vide pkt 3 sentencji wyroku ) na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 – 4 k.p.c..

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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 obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Powodowie są współwłaścicielami po 1/2 - objętych rozpoznawanymi żądaniami - nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w P. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., stanowiącej działkę nr (...) (dla której prowadzona jest księga wieczysta (...)), a tym samym są uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowań z powyższych tytułów.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądań powodów, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem

sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań - nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI A.Ca 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w

art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 i 3 poś co do spadku wartości nieruchomości, jak również i co do konieczności poniesienia przez nich nakładów na rewitalizację akustyczną ich nieruchomości budynkowej - o czym jednak mowa będzie w dalszej części uzasadnienia.

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.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, w jego strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązkanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie

od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pismem z dnia 25 listopada 2013 r., a nadanym w placówce pocztowej na adres strony pozwanej w dniu 05 grudnia 2013 r. Uznać zatem należy, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania tj. przed 28 lutego 2014 r. Złożenie pozwu do Sądu nastąpiło nadto przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia, nie kwestionował też, że powodowie dochowali terminu zawitego na zgłoszenie roszczenia.

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

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego J. W. (1) wynika, że potencjalni nabywcy wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone poza tym obszarem. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, 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. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów.

Przyjmuje się bowiem, 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. 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 tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. W. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę o nr geodezyjnym 643/1 wynosi 58.941,00 zł. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to spowodowało spadek wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby dodatkowo potwierdzać. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego J. W. (1) Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego J. W. (1) powodowie wykazali, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości ich praw do nieruchomości wynosi 58.941,00 zł.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że „anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku”.

Za bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie należy uznać okoliczność, że powodowie (tu: K. W. (1) i nieżyjąca już jego żona K. W. (2), matka P. W.) w momencie stawania się przez nich właścicielami nieruchomości musieli mieć świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu prawa do nieruchomości przez K. W. (1) i poprzednika prawnego P. W.. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części



pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie 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 prawa powodów do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami 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.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był 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.

Jak zaznaczono już powyżej bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym – w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej - właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12. Zgodnie zaś z dyspozycją 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.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I A.Ca. 2/08, M. Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powodów nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem – po wprowadzeniu

obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. – dodatkowej modernizacji w zakresie: wymiany posiadanych okien na okna o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej, tj. na poziomie 35 dB, 42 dB, 45 dB – w ilościach wskazanych w tabeli na k 511 akt, doizolowanie ściany frontowej piętra budynku, zamontowania nawiewników okiennych i ściennych (także wskazanych w w/w tabeli), a służących poprawie sprawności systemu wentylacji.

Jak wynika z poczynionych ustaleń, w pomieszczeniach chronionych budynku powodów dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku w ww. sposób. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi zaś kwotę: 56.420,64 zł.

Podsumowując, powodowie wykazali, że szkoda w postaci poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną w budynku mieszkalnym na nieruchomości będącej w ich własnością wynosi 56.420,64 zł.

Uwzględniając, iż każdemu z powodów przysługuje udział w prawie własności nieruchomości wynoszący  $\frac{1}{2}$  zarówno na rzecz powoda K. W. (1), jak również na rzecz powoda P. W. należało zasądzić tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości po  $\frac{1}{2}$  z wyliczonej przez biegłego kwoty (58.941 zł) tj. po 29.470,50 zł, zaś z tytułu niezbędnych nakładów na rewitalizację akustyczną kwot po 28.210,32 zł ( $\frac{1}{2}$  z 56.420,64 zł). Sumując na rzecz każdego z powodów należało zasądzić po: 57.680,82 zł. (vide: pkt 1 i 2 sentencji wyroku).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w zapłacie zasądzonych należności głównych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że zgłoszenie pozwanemu sprecyzowanych rodzajowo i kwotowo roszczeń przez powodów wraz z ich uzasadnieniem nastąpiło pismem z 25.11.2013r., które wpłynęło do pozwanego 09.12.2013r. W piśmie tym zakreślony został pozwanemu 14 dniowy termin do od otrzymania wezwania na zapłatę żądanych kwot. Sąd rozstrzygając o odsetkach wziął pod uwagę, że ustawodawca nie precyzuje, co oznacza zwrot „niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Ocena tej niezwłoczności zależy od okoliczności konkretnego przypadku, nie powinna być jednak utożsamiana z natychmiastowością. Materia objęta wezwaniem ma niewątpliwie charakter wymagający zasięgnięcia wiedzy specjalnej. A zatem charakter sprawy, konieczność rzetelnej oceny zgłoszonych przez powodów w piśmie z dnia 25.11.2013r. roszczeń, w tym ewentualne zasięgnięcie opinii rzeczoznawcy majątkowego, uzasadniają przyjęcie, że pozwany winien spełnić świadczenie właśnie w terminie 14 dni od dnia doręczenia mu w/w pisma.

W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania – mając na uwadze rozszerzone w toku procesu żądanie powodów w tej kwestii - przyjąć należało od dnia następnego po upływie 14 dni od doręczenia pozwanemu pisma z 25.11.2013r. tj. od 24.12.2013r. Dalej idące ostateczne żądanie powodów w tej kwestii (tj. żądanie odsetek już od daty doręczenia wezwania tj. 09.12.2013r.) jako nieuzasadnione, nie mówiąc już, że nie przystające do wezwania zawartego w piśmie z 25.11.2013r. należało oddalić o czym sąd orzekł w pkt 4 sentencji wyroku.

Niezależnie od powyższego podkreślić trzeba, 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 nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I A.Ca 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I A.Ca 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między grudniem 2013 r. czy marcem 2016r. a dniem wyrokowania. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości nie rosła, a wykazywała okresowo nawet niewielką tendencję spadkową. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od należności głównej od dnia 24.12.2013r. nie spowoduje

zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Podkreślić też 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 roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców OOU wokół lotniska wojskowego P. – K., czy innych lotnisk cywilnych na terenie kraju. W ocenie Sądu zasądzenie zatem odsetek od należności głównej dopiero od dnia wyrokowania byłoby zatem niczym nie uzasadnionym premiowaniem pozwanego za zachowania polegające na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Uwzględniając wynik merytoryczny sprawy w pkt. 5 wyroku kosztami procesu Sąd obciążył w całości pozwanego, pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu mając na uwadze treść art. 108 § 1 k.p.c.

/-/ K. Szmytke