

Sygnatura akt XVIII C 416/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: protokolant sądowy Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2018r.

na rozprawie

sprawy z powództwa: **B. K. i Z. K.**

przeciwko: (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 97.498,93 zł (słownie: dziewięćdziesiąt siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014r., a od dnia 1 stycznia 2016r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie - do dnia zapłaty,

2. w pozostałej części powództwo oddala,

3. kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.948,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO /-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powodowie: B. i Z. małżonkowie K., pozwem z dnia 6 grudnia 2014r., który wpłynął do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014r. do dnia zapłaty w tym kwoty: 15.000 zł tytułem odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów oraz kwoty 35.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości znajdującej się w P. przy ul. (...), położonej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. (OOU), wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powodowie podnieśli, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem ograniczeń w korzystaniu z niej w tym z obowiązkiem znoszenia przekroczeń norm hałasu, który wynika z wprowadzenia OOU. Powodowie wskazali, że nie mogą korzystać z nieruchomości stanowiącej ich własność, wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie powodów, nie bez znaczenia są również zagrożenia płynące z

eksploatacji lotniska oraz ciągłych startów i lądowań samolotów, co także negatywnie oddziałuje na prawo własności powodów. Na powodach w związku z wprowadzeniem OOU ciąży obowiązek spełnienia wymogów technicznych poprzez poczynienie koniecznych nakładów mających na celu dostosowanie ich budynku do właściwego klimatu akustycznego. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali na treść przepisu art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), a z ostrożności procesowej powołali się na treść przepisu art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 u.p.o.ś.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że przytoczone w pozwie orzeczenia dotyczące lotniska wojskowego w K. zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych i nie mogą stanowić odniesienia dla postępowań dotyczących (...). Pozwany podniósł również, że samo wprowadzenie OOU nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli szkodę w związku z utworzeniem tego obszaru, jak również nie wskazali w jaki sposób nastąpiło ograniczenie w korzystaniu przez nich z nieruchomości. Pozwany podał, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powodów nie uległ zmianie. Objęcie nieruchomości powodów OOU, w ocenie pozwanego, jest postrzegane jako atut, zapewniający bardziej rozwiniętą infrastrukturę w pobliżu nieruchomości, jak również miało na celu zapewnienie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w pobliżu lotniska. Zdaniem pozwanego, uchwała nie wprowadza dla nieruchomości powodów żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, jak również w zakresie sposobu korzystania z niej. Odnosząc się do wpływu hałasu związanego z ruchem lotniska na ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości przez powodów, pozwany wskazał, że natężenie poziomu hałasu dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034r. Pozwany wskazał na podejmowanie przez niego działań mających na celu ograniczenie poziomu hałasu.

Pismem procesowym z dnia 14 marca 2018r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 47.498,93 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwoty 97.498,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w tym: kwoty 35.457,93 zł tytułem nakładów na wygłuszenie oraz kwoty 62.041 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 15 marca 2018r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w zakresie rozszerzonym.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2018r. Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie: B. K. i Z. K. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P., oznaczonej w ewidencji, w obrębie P. jako działka nr (...), o powierzchni 538 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (k. 21), dokumentacja budynku powodów (k. 27-46).

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i 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 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 roku 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 są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 roku 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 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem.

W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA.

W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium.

W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W 2008 r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609.

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 terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw.

W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

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.

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) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W 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 izol linii 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 izol linii 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 lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym oraz organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych m. in. poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do 12 i liczby operacji w dzień do 120. Do działań podejmowanych przez pozwanego nie objętych decyzją środowiskową należy wprowadzenie procedur lotniczych, mających na celu uzyskanie specyficznego sposobu startu i lądowań z procedurą ograniczonego wykorzystania silników, tak aby procedury startu podejścia do lądowania były wykonywane w jak największej odległości od progu pasa startowego. Wprowadzono także procedurę koordynacji przez zewnętrzną firmę zajmującą się przydzielaniem miejsc i czasu na operację oraz kontrolą zachowania limitów. Pozwany podejmuje także rozmowy z przewoźnikami odnośnie przesunięcia głośnych operacji samolotu charterowego z pory nocnej na dzienną. Przewoźnicy dokonują wymiany samolotów na nowsze i generujące mniejszy hałas. Pozwany planuje wzdłuż ulicy (...) budowę zabudowy usługowo-hotelowej, która stanowiłaby naturalny ekran akustyczny. Pozwany prowadzi również stały monitoring hałasu. Do 2034r. liczba operacji lotniczych ma wzrosnąć do 48.000.

Bezsporne, a nadto dowód: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 28.02.2011r. z załącznikiem (k. 47-80 i k. 150-183), informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi KRS pozwanego (k. 142-149), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiocie odwołania od decyzji środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia p.n. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 07.12.2011r. (k.184-207), wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko, nt. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (k. 208-213), protokół kontroli (k. 219-222), protokół z pomiarów hałasu lotniczego w środowisku (k. 223-227), sprawozdanie z badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 227-228), zestawienie liczny operacji nocnych powyżej 7 w okresie począwszy od lutego 2012r. do końca maja 2014r. (k. 242-245), wyciąg z raportu cząstkowego – ocenia infrastruktury lotniskowej (k.267-272), wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla (...) na płycie CD załączonej do pozwu, zeznania świadka B. G. (k. 278-280).

Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana była jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Budynek mieszkalny posiada dwie kondygnacje i jest w części podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 136,30 m². Budynek został wybudowany z użyciem materiałów przeciętnej jakości w odniesieniu do konstrukcji podstawowej i elementów wykończeniowych. Budynek cechuje się zadowalającym stanem technicznym.

Nieruchomość posiada przyłącza sieci miejskich w zakresie energii elektrycznej, wodociągu, gazu oraz kanalizacji sanitarnej. Doprowadzone jest również przyłącze teletechniczne.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym Uchwałą Nr XII/ (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011r., działka powodów znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość została zabudowana na podstawie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Budowa domu powodów rozpoczęła się w 1980r., powodowie zamieszkują w nim od 1986r.

Strefa wewnętrzna OOU, w której znajduje się nieruchomość powodów, jak i strefa zewnętrzna OOU charakteryzują się podwyższonym miarodajnym poziomem hałasu zewnętrznego. Przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 tj. przed dniem 28 lutego 2012 r. budynek powodów spełniał normowe wymogi co do ochrony akustycznej przewidziane w przepisach prawa i Polskich Normach.

Nieruchomość powodów znajduje się w odległości około 175 m od prostej wyznaczonej przez pas startowy lotniska. Odległość między „punktem celowania” pasa startowego a minimalną odległością od nieruchomości na prostej wyznaczonej przez pas startowy lotniska wynosi około 2200 m.

Maksymalne przekroczenie we wrześniu 2014r. na terenie nieruchomości powodów wyniosło 9,3 dB. Dla terenu nieruchomości powodów sumaryczny miarodajny poziom dźwięku dla 8 godzin nocnych – lipiec, sierpień, wrzesień 2014r., z uwzględnieniem innych źródeł hałasu wyniósł 60,7 dB, a bez uwzględnienia innych źródeł hałasu - 60,1 dB.

W stanie aktualnym występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w środowisku, przy czym przekroczenia te są większe w porze nocnej.

W miejscu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości oszacowany poziom hałasu Laeq D wynosi 66,4 dB, a Laeq N wynosi 55,1 dB.

Rynek nieruchomości zareagował na istniejące lotnisko Ł. już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Utrata wartości nieruchomości położonych wokół lotniska spowodowana jest nie tylko hałasem, ale również samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotniska. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym według poziomu cen aktualnych wynosi 540.430 zł.

Zmniejszenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażowym powodów, a wynikające z położenia w strefie OOU i związanych z tym ograniczeń, wynosi **62.041 zł**.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym. Budynek mieszkalny znajdujący się na terenie nieruchomości powodów nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej, dla istniejącego na terenie posesji

miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie PN-B-02151-3:1999. W budynku dochodzi również do przekroczenia dopuszczalnych normą PN-87/B-02151/02 wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powodów wymaga adaptacji, aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej.

Wymagane jest podniesienie izolacyjności ścian pełnych w pokojach poprzez zamontowanie paneli akustycznych - obłożenie ścian płytami gipsowo- kartonowymi i płytami HDS -10 „P.Semper” oraz wymiana stolarki okiennej w pokojach i łazienkach na okna o zwiększonym wskaźniku izolacyjności akustycznej. Konieczne jest zakupienie i zamontowanie hipersterowalnych nawiewników akustycznych powietrza zewnętrznego w pokojach i w kuchni.

Koszty brutto niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w przedmiotowym budynku mieszkalnym wynoszą według poziomu cen aktualnych **35.457,93 zł brutto**.

Dowód: opinia biegłego B. W. w przedmiocie szacowania spadku wartości nieruchomości z dnia 24 lutego 2017r. (k. 332-378), zeznania biegłego B. W. (k. 609-611), opinia pisemna biegłego B. W. w przedmiocie oszacowania wysokości nakładów z dnia 16 stycznia 2018r. (k. 617-633), zeznania biegłego B. W. (k. 664-665), opinia pisemna biegłego P. Z. z dnia 11 stycznia 2017r. (k. 379-514), zeznania biegłego P. Z. (k. 612), zeznania powoda Z. K. (k. 280-281).

Pismem z dnia 20 lutego 2014r. powodowie: B. K. i Z. K. wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku z tytułu położenia nieruchomości powodów w strefie wewnętrznej OOU. Pismo wpłynęło do pozwanego w dniu 21 lutego 2014r.

W dniu 26 lutego 2014r. do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wpłynął wniosek powodów o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej i do zawarcia ugody tej treści, że pozwany zapłaci na rzecz powodów kwotę 250.000 zł, w tym kwotę 150.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości powodów oraz kwotę 100.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego.

Posiedzenie w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej odbyło się w dniu 17 czerwca 2014r. i nie zakończyło się zawarciem ugody.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z prezentatą pozwanego (k. 22), wniosek o zawezwanie do próby ugodowej wraz z prezentatą Sądu (k. 23-25), zawiadomienie o terminie posiedzenia Sądu (k. 26).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana. Nie było też podstaw by dokumenty te Sąd zakwestionował z urzędu.

Sąd oddalił wniosek strony powodowej zawarty w pkt 10 pozwu dotyczący zobowiązania strony pozwanej do przedłożenia dokumentacji zawierającej analizę finansową pozwanej spółki, który to dowód nie miał znaczenia dla niniejszej sprawy w kontekście przysługującego stronie powodowej odszkodowania.

Sąd oddalił również wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z wydruków i artykułów prasowych na k. 214-218, 229-241 albowiem dokumenty te nie miały również istotnego znaczenia w sprawie. Na k. 214 znajdują się kopie procedur (...), które dotyczą szczegółowych wytycznych dla linii lotniczych i pilotów zawierające techniczne dane, nie mające znaczenia dla sprawy. Również dokumenty na k. 216-218 dotyczące informacji odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nie miała znaczenia dla sprawy, gdyż na okoliczność m.in. założeń dotyczących rozwoju L. przy tworzeniu OOU, działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania L. na środowisko

zeznawał świadek B. G. – pracownik pozwanego pracujący w dziale inwestycji, odpowiedzialny za wprowadzenie i realizację projektu rozbudowy i modernizacji (...).

W ocenie Sądu, świadek B. G. zeznawał rzeczowo i spójnie, a jego zeznania nie zostały zakwestionowane przez stronę powodową. Ostatecznie okazały się jednak nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczeń o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości i konieczności poniesienia nakładów na budynek powodów. Nie miały bowiem wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł.. Zeznania świadka B. G. potwierdzają jedynie okoliczności wynikające z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

Nadto Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań powoda Z. K., którego zeznania należy uznać za szczere, a tym samym w pełni wiarygodne. Powód wskazywał w zeznaniach na ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, których doświadcza wraz z powódką w związku z funkcjonowaniem Lotniska. Powód wskazał również na stan zabudowania przedmiotowej nieruchomości, sposób jej wykorzystania, jak również wskazał od kiedy zamieszkuje na terenie nieruchomości, a także kiedy nieruchomość została wybudowana.

Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego nie brał pod uwagę opinii B. H., przedłożonej przez stronę pozwaną do akt sprawy na k. 546-558. Opinia ta, jako przeprowadzona na zlecenie Sądu w innej sprawie nie mogła skutecznie podważyć wniosków opinii biegłych, którzy sporządzili opinię w niniejszej sprawie. 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 (por. wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r. II Cr 260/1974, wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00).

W niniejszej sprawie wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczenia powodów zarówno co do zasady jak i wysokości, w szczególności ich twierdzeń, że na skutek utworzenia OOU doznaje jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości, w szczególności, że doszło do spadku wartości nieruchomości, jak również, że zachodzi konieczność poniesienia niezbędnych nakładów celem dostosowania nieruchomości do właściwego klimatu akustycznego, Sąd poczynił ustalenia odnośnie ww. okoliczności kierując się wnioskami opinii biegłych sądowych: B. W. – opinią w przedmiocie oszacowania spadku wartości nieruchomości oraz opinią w zakresie oszacowania nakładów na budynek powodów, jak również opinią P. Z. z dziedziny akustyki wydaną na okoliczność m.in. spełnienia przez budynek powodów wymagań Polskich Norma w zakresie izolacyjności akustycznej i w przedmiocie konieczności poniesienia ewentualnych nakładów na nieruchomość.

Wszystkie ww. opinie zostały zakwestionowane przez stronę pozwaną.

W piśmie z dnia 22 czerwca 2017r. (k. 571-581) biegły P. Z. - w ocenie Sądu - szczegółowo i w sposób wyczerpujący ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej odnośnie jego opinii z dnia 11 stycznia 2017r. Wyjaśnienia pisemne biegłego dotyczące jego opinii Sąd uznał jako logiczne. Biegły wyjaśnił, w szczególności, dlaczego odstąpił od bezpośredniego wykonania pomiarów na terenie nieruchomości. Podkreślił przy tym, że przy obliczeniach uwzględnił poprawki wynikające z położenia nieruchomości oraz zaznaczył, że wykonywał własne pomiary poziomu hałasu. Biegły odniósł się również do zarzutu strony pozwanej, że zdarzenia określone przez biegłego w dB mogą być spowodowane przez dowolne źródła hałasu niezwiązane z funkcjonowaniem (...). Biegły dokonał również sprostowania uwagi pozwanego dotyczącej czasu wykonywania pomiarów przez firmę (...) Sp. z o.o. podkreślając, że dokonał analizy poziomu hałasu na podstawie najnowszych dostępnych mu danych. Odniósł się również do zarzutów wykorzystywania danych z nieruchomości innej niż przedmiotowa, jak również do wątpliwości pozwanego dotyczących nieprawidłowości wyników pomiarów izolacyjności akustycznej fasad i ich elementów. Biegły wyjaśnił przy tym, że nie prowadził pomiarów równoważnego poziomu dźwięku. Dodatkowo na rozprawie biegły P. Z.,

na żądanie strony pozwanej, przedłożył kopie ważnych świadectw wzorcowania zastosowanego miernika poziomu dźwięku i wzorca akustycznego.

Nadto na rozprawie w dniu 7 września 2017r. zarówno biegły B. W., jak i biegły P. Z. dokonali wyjaśnień co do sporządzonych przez nich pisemnych opinii Biegły B. W. ustosunkował się szczegółowo do zastrzeżeń do opinii zawartych w piśmie pozwanego z dnia 18 marca 2017r.

W trakcie ww. rozprawy żaden z pełnomocników stron nie miał pytań do biegłych.

Odnosząc się do uwag pozwanego zawartych w piśmie procesowym z dnia 18 marca 2017r. dotyczących opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości to biegły J. W. na rozprawie w dniu 7 września 2017r. odniósł się do uwagi pozwanego dlaczego biegły nie dokonał obliczenia zmian cen na podstawie cen zanotowanych w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w powiecie (...) przy wykorzystaniu metod statystycznych. Biegły odnosząc się do tego zarzutu wyjaśnił, że w opinii powołał się na analizy dotyczące rynku nieruchomości na terenie P., które obejmowały rynek mieszkaniowy, a nie nieruchomości zabudowane budynkami jednorodzinnymi. Nie istnieją bowiem w Polsce bazy budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których podane są parametry m.in. powierzchni użytkowych. W ocenie Sądu, słusznie zatem biegły przyjął, że najwłaściwszą metodą do określenia spadku wartości nieruchomości powodów będzie przyjmowanie analiz zachodnich, w których to bazach danych występują średnie ceny transakcyjne, mające oparcie o parametry budynków jednorodzinnych. Zdaniem Sądu ww. dane należy uznać za wiarygodne, które to analizy, jak stwierdził biegły, zostały przeprowadzone w 74 krajach na świecie i mogły stanowić podstawę przyjętej przez biegłego metodologii. Nie ma bowiem żadnych podstaw, żeby twierdzić, że rynek polski stanowi jakiś wyjątek w tym zakresie.

Pozwany zarzucił również biegłemu B. W. nieprawidłowe i niepełne określenie cech mających wpływ na wartość nieruchomości. W ocenie Sądu, zarzut ten również nie zasługiwał na uwzględnienie. Przyjęta przez biegłego metodologia przy określeniu spadku wartości nieruchomości była bowiem zgodna z § 26 pkt. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109) w myśl którego rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych. W świetle powyższego biegły dokonał analizy rynku i ustalił zakres wag, rodzaj atrybutów różnicujących nieruchomości w próbie reprezentatywnej. Przy metodzie zastosowanej przez biegłego wystarczyło kilkanaście transakcji do porównania, a biegły przyjął w swojej opinii 11 transakcji. Biegły przyjął przy tym najbardziej zbliżone nieruchomości podobne, pomimo tego, że rynek takich nieruchomości jest ubogi.

Biegły podkreślił przy tym, że forma władania nieruchomością tj. czy przysługuje prawo własności gruntu, czy też prawo użytkowania wieczystego nie ma znaczenia dla sytuacji budynków mieszkalnych. Świadomi uczestnicy obrotu rynku nieruchomości nie zauważają bowiem takich atrybutów jak forma władania, w przeciwieństwie do innych atrybutów zauważalnych dla przeciętnego uczestnika rynku nieruchomości tj. powierzchnia działki, stan techniczny, powierzchnia budynku i obciążenia nieruchomości. Powyższe atrybuty biegły wskazał w operacie szacunkowym na str. 19-20 jego opinii.

Biegły wskazał przy tym, że w opinii przyjął do porównania nieruchomości podobne wyłącznie z rynku wtórnego. Biegły również w sposób szczegółowy ustosunkował się do pytania pozwanego dlaczego pominięto w operacie szacunkowym takie cechy jak: „inne źródła hałasu” wskazując, że przyjęta przez niego metodologia jest oparta jedynie o poziom hałasu lotniczego istniejący w miejscu lokalizacji nieruchomości, a nie w oparciu o inne źródła hałasu. Przy przyjęciu analiz zachodnich w przypadku których w miejscu analizowanych nieruchomości występował hałas w otoczeniu, biegły uwzględniał jedynie hałas lotniczy.

Biegły odniósł się również do pytania pozwanego dotyczącego przyjęcia do obliczenia ewentualnego wpływu hałasu na procentowy wskaźnik utraty wartości nieruchomości wyników badań lotniska K. i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik. Biegły przyznał, że w opinii przywołał analizy cząstkowe dotyczące lotniska K. do zobrazowania, że relacje pomiędzy spadkiem wartości nieruchomości w otoczeniu lotniska są podobne tak jak w analizach zachodnich, co

jednak miało charakter jedynie informacyjny i których to danych biegły nie wykorzystał w swoich obliczeniach. Biegły wyjaśnił przy tym, że nie przedstawił własnych wyliczeń spadku wartości nieruchomości z uwagi na zbyt małą ilość transakcji, jak również brak kartotek budynku, w których byłyby zawarte parametry powierzchniowe budynków będących przedmiotem transakcji. Biegły również w sposób precyzyjny opisał sposób ustalenia wartości poziomu hałasu na nieruchomości powodów na str. 42-43 jego opinii przedstawiając model obliczeniowy dla lokalizacji, przedstawił mapkę zasięgu stref ukazującą parametry hałasu na granicy stref i punktu pomiarowego.

Biegły B. W. szczegółowo ustosunkował się również do zarzutów strony pozwanej do jego opinii szacującej wysokość nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów w piśmie z dnia 15 marca 2018r. (k. 658-659) oraz w trakcie rozprawy w dniu 15 marca 2018r.

Odnosząc się do uwag sformułowanych przez pozwanego odnośnie opinii biegłego B. W. z dnia 16 stycznia 2018r. to biegły ustosunkował się do nich w piśmie z dnia 15 marca 2018r. (k. 658-659). Biegły wyjaśnił, w szczególności, wątpliwości pozwanego dotyczące wyboru firm, do których zwrócił się z zapytaniem o ofertę na okna dźwiękoszczelne i jakich firm oferty biegły odrzucił. Biegły wskazał, że przy wyborze ofert korzystał z wyszukiwarek internetowych, w których wyłonił oferty najbardziej optymalne, następnie ustalił telefonicznie, mailowo, bądź poprzez wystąpienie do firmy o przesłanie oferty o szczegółowe specyfikacje techniczne. Biegły podał przy tym przykład analizy techniczno-cenowej. Biegły wyjaśnił także, że przy doborze płyty dźwiękoszczelnej HDS 10 dla doizolowania ścian uwzględnił opinię biegłego P. Z. z dnia 11 stycznia 2017r. Przyznał, że na rynku dostępne są oferty innych firm, jednakże ich zastosowanie w budynku powodów mogłoby nie spełnić oszacowanego przez biegłego P. Z. wzrostu izolacyjności akustycznej właściwej. Biegły podał również jakie cenniki wskaźnikowe wykorzystał dla obliczenia prac budowlano-montażowych.

Dodatkowo na rozprawie w dniu 15 marca 2018r. biegły B. W. odpowiedział na pytanie pełnomocnika pozwanego dotyczące jego opinii z dnia 16 stycznia 2018r. wskazując, że porównania cen producentów okien dźwiękoszczelnych dokonuje tak jak przeciętny nabywca z tym, że uzyskanie dobrej oferty nie jest proste, gdyż zasadą jest, żeby uzyskać ceny uśrednione, co jest utrudnione przy braku możliwości skorzystania z cenników, tak jak w przypadku bardziej popularnych produktów budowlanych.

Po przesłuchaniu biegłego J. W. w dniu 15 marca 2018r. pełnomocnicy stron nie złożyli dalszych wniosków dowodowych.

Zdaniem Sądu, zarówno biegły B. W., jak i biegły P. Z. w trakcie przesłuchania, jak i w pismach wyjaśniających w sposób rzeczowy i przekonujący odnieśli się do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do sporządzonej przez nich opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać tych zarzutów za zasadne.

Poddając zatem ocenie pisemne opinie biegłego B. W. z dnia 24 lutego 2017r. oraz z dnia 16 stycznia 2018r., jak również pisemną opinię biegłego P. Z. z dnia 11 stycznia 2017r. Sąd uznał, że są profesjonalne: szczegółowe, rzeczowe i fachowe. Zawierają szereg wyliczeń, tabel i zestawień, przedstawiają tok rozumowania biegłych i precyzyjnie sformułowane wnioski. Nadto, biegli na rozprawie w dniu 7 września 2017r. oraz 15 marca 2018r. złożyli ustne wyjaśnienia do opinii, które rozstrzygają wątpliwości zgłoszone przez pozwanego i pozwalają uznać opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia.

Sąd zważył, co następuje:

Powodowie wywodzili swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla L. Ł. w P., na mocy którego należąca do nich nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Ostatecznie powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 62.041 zł tytułem spadku wartości nieruchomości należącej do powodów oraz kwoty 35.457,93 zł tytułem kosztów niezbędnych do wykonania nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku powodów.

Nie budziła wątpliwości Sądu legitymacja czynna powodów jako współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, co wynika jednoznacznie z aktualnego odpisu księgi wieczystej nieruchomości KW nr (...), położonej w P. przy ul. (...). Również legitymacja bierna pozwanej spółki, będącej właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez powodów, nie budziła zastrzeżeń.

Podstawą prawną roszczeń powodów jest przepis art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), zgodnie z którym, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała ta weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r. 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 powódki została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

W art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). 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 oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zaś, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (tak cytowane wyżej post. SN).

Odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w przepisie art. 129 u.p.o.ś. obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 u.p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 u.p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 u.p.o.ś., 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.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak już wskazano, ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. 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 uchwały Sejmiku Województwa (...), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie uchwały 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. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na

podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały Sejmiku - właściciele mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, 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).

W ocenie Sądu, powodowie wykazali w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Co prawda trudno przyjąć, aby powodowie ponieśli szkodę na skutek wprowadzenia wyżej wymienionych, ściśle skonkretyzowanych w uchwale ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, jednakże z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego B. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak działka powodów – w strefie wewnętrznej tego obszaru, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego B. W. jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska Ł. w P., które emituje ponadprzeciętny hałas.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś, aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie im nie przysługują.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Szkoła w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powodów, jak wynika z opinii biegłego sądowego B. W. wynosi 62.041 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powodów 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 (publik. 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 właściciela, 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.

Bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.s. - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.s. są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię wydaną przez biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości i z dziedziny budownictwa B. W. w dniu 16 stycznia 2018r. na kwotę 35.457,93 zł brutto.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie wybudowali budynek na przedmiotowej nieruchomości ze świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po wybudowaniu budynku na terenie nieruchomości przez powodów, co nastąpiło w 1986 roku. Powodowie mieli pełne prawo wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynku mieszkalnego, gdyż nie ograniczały ich wówczas w tym zakresie żadne przepisy prawa. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za nie mające większego znaczenia rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłych, nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji (...) ograniczonego (...) w P..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłych zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, że 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, tak jak w przypadku nieruchomości powodów przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

W ocenie Sądu, ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem nieruchomości, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska.

Należy jednocześnie wskazać, że powodowie dochowali ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie.

Jak już wyżej wskazano, przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.s. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie dwuletniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.s.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.s. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r., II CSK 216/2008).

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powodów powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili

wejścia w życie tej uchwały. Termin ten został dochowany bowiem w dniu 21 lutego 2014r. (prezentata pozwanego – k. 22), kiedy to powodowie skutecznie doręczyli pozwanemu wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2014r.

Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 u.p.o.ś., wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego żądań o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916).

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać należy, że powodowie w niniejszym postępowaniu wykazali swoje roszczenia w łącznej kwocie 97.498,93 zł, w tym z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości w kwocie 62.041 zł i z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powodów w kwocie 35.457,93 zł. O zasądzeniu od pozwanego na rzecz powodów powyższej kwoty orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl natomiast art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Termin spełnienia świadczenia, którego w niniejszym postępowaniu dochodzili powodowie nie został oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W związku z powyższym dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powodom odszkodowania znajduje zastosowanie dyspozycja przepisu art. 455 k.c. zgodnie z którym świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Podkreślenia przy tym wymaga, że ustawodawca nie precyzuje, co oznacza zwrot „niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Ocena zatem wskazanego powyżej terminu zależy od okoliczności konkretnego przypadku.

Strona powodowa wykazała, że powodowie pismem z dnia 20 lutego 2014r., doręczonym pozwanemu w dniu 21 lutego 2014r., wezwali go do zapłaty łącznie kwoty 250.000 zł (w tym kwoty 150.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu konieczności poniesienia nakładów wygłuszeniowych). W ocenie Sądu ww. wezwanie stanowiło zgłoszenie roszczeń pozwanemu zawierające precyzyjne oznaczenie dochodzonych należności oraz uzasadnienie żądania odszkodowania. Pismo to zawierało wyliczenie szkody i pozwalało pozwanemu na ustosunkowanie się do żądania zarówno co do zasady, jak i wysokości. Oznacza to, że już w lutym 2014 r. pozwany mógł samodzielnie ustalić wysokość szkody powodów obejmującej spadek wartości ich nieruchomości, jak również wysokość koniecznych nakładów, a otrzymana wówczas kwota byłaby tożsama z zasądzoną przez Sąd w niniejszej sprawie. W tych warunkach Sąd uznał zatem, że pozwany znajdował się w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia powodów już od dnia następnego od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty (por. wyroki SA w Poznaniu: z dnia 29.06.2017r. I Aca 127/17, z 9.01.2018r., I Aca 740/17, wyrok SN z dnia 8.11.2016r., III CSK 342/15, Lex 2252191). Zarówno bowiem spadek wartości nieruchomości powodów, jak i konieczność poniesienia niezbędnych nakładów w budynku powodów w celu dostosowania go do właściwego klimatu akustycznego nastąpiły już w momencie wezwania do zapłaty, co potwierdziły opinie biegłych w oparciu, o które nastąpiła weryfikacja już wymagalnego roszczenia.

Należy podkreślić, że 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. Sąd wziął pod uwagę, że pomiędzy datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłych spadku wartości nieruchomości oraz wysokości nakładów koniecznych do poniesienia w budynku powodów upłynął niezbyt długi okres czasu, natomiast w dacie wezwania do zapłaty, wskazywana tam wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To z kolei uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. 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. Sąd nie miał bowiem podstaw do przyjęcia, że poziom cen uległ zwiększeniu w okresie od lutego 2014r. do czerwca 2018r. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od należności głównej od dnia wyrokowania byłoby nieuzasadnionym premiowaniem pozwanego za zwłokę w spełnieniu świadczenia przysługującego powodom.

Dodać należy, że wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2014 r. opiewało na łączną kwotę 250.000 zł, a zatem także kwota rozszerzonego powództwa była objęta tym wezwaniem. Powodowie rozszerzając żądanie pozwu pismem procesowym z dnia 14 marca 2018r. wskazali, że podtrzymują żądanie zasądzenia odsetek ustawowych wskazanych w pozwie tj. od dnia 21 lutego 2014r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016r. domagają się odsetek ustawowych za opóźnienie. W rozpoznawanej sprawie nie budziło wątpliwości Sądu, że powodom należne są odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 97.498,93 zł, w związku wejściem w życie nowelizacji przepisów Kodeksu cywilnego (tj. ustawy z dnia 9 października 2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. 2015 poz. 1830).

Należy przy tym zauważyć, że zarówno art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2016 r., jak i przepis w brzmieniu obowiązującym po tej dacie, nawiązywał do odsetek należnych za opóźnienie ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, o czym świadczy fakt, że w obu przypadkach wyznacza on stopę odsetek należnych w sytuacji opisanej w § 1 przepisu. Nie ulega zatem wątpliwości, że aktualne odsetki ustawowe za opóźnienie są odpowiednikiem odsetek ustawowych sprzed nowelizacji żądanych na podstawie art. 481 § 1 k.c.

W konsekwencji Sąd uznał, że uzasadnionym było przyjęcie, że pozwany popadł w zwłokę w spełnieniu świadczenia następnego dnia po doręczeniu mu wezwania do zapłaty to jest w dniu 22 lutego 2014r. Niewątpliwie bowiem w tej dacie odszkodowanie w ustalonej kwocie było już należne, a pozwany, nie spełniając go, popadł w opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 1 k.c.

Żądanie odsetkowe dotyczące wcześniejszego okresu tj. od dnia 21 lutego 2014r. podlegało natomiast oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 2 wyroku.

O kosztach sądowych Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że powodowie wygrali proces w całości.

W niniejszej sprawie powodowie zostali zwolnieni w całości od poniesienia kosztów sądowych.

Na koszty sądowe w niniejszej sprawie złożyło się: opłata od pozwu w kwocie 4.875 zł, wynagrodzenie biegłego B. W. w kwocie 3.161,26 zł za sporządzenie opinii z dnia 24 lutego 2017r. (k. 520) oraz w kwocie 1.968 zł za sporządzenie opinii z dnia 16 stycznia 2018r. (k. 638), wynagrodzenie biegłego P. Z. w kwocie 2.522,24 zł za sporządzenie opinii z dnia 11 stycznia 2017r. (k. 529) oraz w kwocie 360,32 zł za sporządzenie opinii uzupełniającej z dnia 22 czerwca 2017r. (k. 584), a także w kwocie 91,26 zł za stawiennictwo i złożenie ustnej opinii przez biegłego (k. 641). Łącznie ww. koszty sądowe wyniosły 12.978,08 zł.

Nadto każda ze stron poniosła koszty zastępstwa procesowego pełnomocników w kwotach po 3.600 zł oraz w kwotach 17 zł tytułem opłat skarbowych od pełnomocnictw.

Wobec przegrania w całości niniejszej sprawy kosztami procesu obciążono pozwanego w całości i zasądzono od niego na rzecz powodów kwotę 3.617 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wobec tego, że pozwany nie poniósł żadnych wydatków związanych z wydaniem opinii przez biegłych, które zostały poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa, a powodowie zostali zwolnieni z obowiązku uiszczenia opłaty od pozwu,

która nie została uiszczona nawet w części, Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.978,08 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków.

SSO /-/ M. Inerowicz