

Sygn. akt **XXVI GC 808/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący –	SSO Emilia Szczurowska
Protokolant –	Patrycja Przybyłko

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. G. i J. G.**

przeciwko „**(...) Port Lotniczy W. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**” z siedzibą w N.

o zapłatę

I. zasądza od „**(...) Port Lotniczy W. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**” z siedzibą w N. do majątku wspólnego M. G. i J. G. kwotę 178 137 zł (sto siedemdziesiąt osiem tysięcy sto trzydzieści siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 46 990 zł od dnia 6 września 2016 r. do dnia zapłaty,

- 131 147 zł od dnia 4 października 2017 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. ustala, że powodowie M. G. i J. G. ponoszą koszty procesu w 19% (dziewiętnastu procentach), zaś pozwana „**(...) Port Lotniczy W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**” z siedzibą w N. w 81% (osiemdziesięciu jeden procentach), przy czym szczegółowe ich wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Emilia Szczurowska

Sygn. akt **XXVI GC 808/14**

## UZASADNIENIE

W dniu 2 lipca 2014 r. (data stempla pocztowego k. 40) powodowie M. G. i J. G. wnieśli do Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie pozew przeciwko pozwanej „**(...) Port Lotniczy W. spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**” z siedzibą w N. o zapłatę na ich rzecz odszkodowania w łącznej kwocie 220 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Jak wyjaśnili powodowie, na kwotę żadaną pozewem w tej sprawie składa się odszkodowanie w kwotach:

- 80 000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości,
- 140 000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami nieruchomości położonej w N. nr (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 466 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej o powierzchni użytkowej 118,28m<sup>(2)</sup>. Zgodnie zaś z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r., przedmiotowa nieruchomość jest usytuowana w strefie ograniczonego użytkowania, ustanowionego dla Portu Lotniczego W., prowadzonego przez pozwaną spółkę. Powodowie podnieśli, że z uwagi na objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania, ich prawo własności zostało ograniczone w zakresie przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej użytkowania a nieruchomość jest poddawana nieustannym immisjom. W ocenie powodów, ich szkoda polega więc na obniżeniu wartości nieruchomości w stosunku do nieruchomości położonych poza sferą obszaru ograniczonego użytkowania na terenie analogicznie atrakcyjnym w okolicy i w stosunku do wartości tej nieruchomości sprzed dnia wejścia w życie przedmiotowej uchwały, a także na konieczności poniesienia nakładów celem zapewnienia właściwej ochrony akustycznej budynku w ramach tzw „rewitalizacji akustycznej”. Odnosząc się do podstawy prawnej zgłoszonego żądania, powodowie wskazali, że jest nim art. 435 k.c. i argumentowali, że zostały spełnione przesłanki wskazane w tym przepisie (pозew k. 1-14).

Postanowieniem z 11 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie stwierdził swą niewłaściwość i sprawę niniejszą przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie jako właściwemu miejscowo, rzeczowo i funkcjonalnie (postanowienie k. 41-42).

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Uzasadniając tak zaprezentowane stanowisko, pozwana podniosła, że właściwą podstawę prawną roszczeń powodów stanowi art. 129 w zw. z art. 136 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r., poz. 1396 t.j.), ponieważ przepisy tej ustawy kompleksowo regulują skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody, wynikającej z przekroczenia standardów jakości środowiska co do emitowanego hałasu i obniżenia wartości nieruchomości. Z kolei, zdaniem pozwanej, na skutek ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania, nie nastąpiło zmniejszenie wartości nieruchomości powodów a zatem nie powstała po ich stronie żadna szkoda. W tym zakresie pozwana podniosła, że roszczenie o wyrównanie szkody w postaci utraty wartości nieruchomości przysługuje jedynie w razie ważnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu oraz sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia a taka sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Powodowie bowiem użytkują nieruchomość w ten sam sposób mimo tego, że od lat, na długo przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, działało na tym terenie lotnisko wraz z towarzyszącymi jemu immisjami. W ocenie pozwanej, można także zakładać, że położenie nieruchomości w pobliżu portu lotniczego powoduje, że nieruchomość staje się atrakcyjna, co zależy od jej przeznaczenia w ramach strefy. Pozwana zwróciła przy tym uwagę, że lotnisko na terenie obecnego Portu Lotniczego W. istniało już wcześniej, powodując zakłócenia takie jak: hałas, ograniczenie korzystania z nieruchomości, zauważalne zakłócenia fal radiowych i telewizyjnych oraz sygnałów w sprzęcie elektronicznym i gospodarstwa domowego a także subiektywną obawę o skutki katastrof lotniczych. Pozwana podniosła również i to, że tereny wokół lotniska zmieniają swe przeznaczenie z mieszkalnego na przemysłowy aby zapewnić infrastrukturę rozwijającemu się portowi lotniczemu a to oznacza, że popyt na nie rośnie. W tej zaś sytuacji, zdaniem pozwanej, brak jest związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a wskazaną przez powodów szkodą w zakresie obniżenia wartości ich nieruchomości, tym bardziej, że na terenie strefy Portu Lotniczego W. odnotowano stosunkowo mało transakcji porównawczych, mogących stanowić uzasadnienie dla tezy powodów o obniżeniu wartości ich nieruchomości. W dalszej części odpowiedzi na pozew, pozwana nie zgodziła się ze stanowiskiem powodów, że sam fakt położenia nieruchomości powodów w strefie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje, że zmuszeni są oni znosić ponadnormatywny hałas, który powoduje ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości powodów. Zdaniem pozwanej spółki, powodowie nie wykazali zaistnienia szkody powstałej w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ponieważ nie zaistniała niemożliwość dotychczasowego sposobu

korzystania z nieruchomości a jeżeli nawet przyjąć zaistnienie uszczuplenia zakresu i sposobu korzystania z nieruchomości to nie jest ono istotnie ograniczone. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie jest powodem zmiany liczby obsługiwanych lotów, czy wprowadzeniem systemu (...), poprzez które to zmiany – jak wskazują powodowie – lotnisko miałyby stać się bardziej uciążliwe. Także z tego powodu, brak jest w niniejszej sprawie związku przyczynowo – skutkowego. Zdaniem pozwanej, także faktowi przekroczenia wartości dźwięku o 5 dB w nocy ponad normatywne oddziaływanie ustanowione na poziomie 50dB, nie można przypisać charakteru istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości. Tymczasem w ciągu dnia na nieruchomości powodów nie występuje ponadnormatywne oddziaływanie hałasem lotniczym. Pozwana podkreśliła przy tym, że lotnisko w M. jedynie w niewielkim stopniu obsługuje loty w porze nocnej tj pomiędzy godziną 22:00 a 6:00. Ponadto pozwana nie zgodziła się także z argumentami powodów, że w strefie ograniczonego użytkowania panuje zanieczyszczenie powietrza, ponieważ poza obszar będący w zarządzie Portu Lotniczego W. nie oddziałują żadne czynniki za wyjątkiem hałasu, co z kolei wynika z uzasadnienia uchwały sejmiku. Wreszcie też, zdaniem pozwanej, w pomieszczeniach budynku powodów panuje właściwy klimat akustyczny i nie ma konieczności zwiększenia zabezpieczeń. Odszkodowanie z tytułu nakładów na dodatkową ochronę akustyczną nie może natomiast obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej, wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego. W ocenie pozwanej, budynek powodów wydaje się spełniać wymogi akustyczne, co potwierdzają jego zdjęcia. W szczególności, zdaniem pozwanej, niezasadne jest żądanie powodów zainstalowania klimatyzacji, skoro nowoczesne okna wyposażone są w nawietrzniki, które zapewniają cyrkulację powietrza. Uzupełniająco pozwana zwróciła uwagę, że w sąsiedztwie lotniska w M. zlokalizowane są dwa duże węzły komunikacyjne: drogi ekspresowej (...) i drogi krajowej (...) a także drogi krajowej (...) i drogi krajowej (...) a przy tym na wschód od lotniska biegnie linia kolejowa relacji W. – G.. Czynniki te, zdaniem pozwanej znacząco oddziałują na klimat akustyczny w pobliżu (...), powodując hałas, za który pozwana odpowiedzialności nie ponosi (odpowiedź na pozew k. 72-80).

W replice na odpowiedź na pozew powodowie podtrzymali żądanie pozwu (pismo procesowe datowane na dzień 22 lutego 2015 r. k. 178-180v.).

W dalszym toku postępowania strony pozostały przy uprzednio zaprezentowanych stanowiskach.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.***

Powodowie M. G. i J. G., na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w Nowym (...) (gmina P.) o nr ewidencyjnych (...) o powierzchni 446 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolnostojącym o powierzchni użytkowej 118,28m<sup>(2)</sup>, którą nabyli w drodze umowy darowizny zawartej w dniu 7 marca 2001 r. od rodziców M. G. tj B. K. i J. K.. Dla wyżej wymienionej nieruchomości Sąd Rejonowy w N. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Budynek został wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę a w dniu 17 maja 2005 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w N. potwierdził zgłoszenie zakończenia budowy budynku oraz że budowa została wykonana zgodnie z wiedzą techniczną i polskimi normami. Na dzień otrzymania pozwolenia na budowę nieruchomość budynkowa M. G. i J. G. spełniała obowiązujące na tym terenie wymagania w zakresie izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. W okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 8 listopada 2013 r. dla N. nie obowiązywał żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na brak planu miejscowego zabudowa była dopuszczalna wyłącznie na podstawie indywidualnie wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. (dowody: odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...) k. 16-18v., k. 203-204, wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego k. 28-29, wypis z rejestru gruntów i kartoteki budynków k. 30-31, mapa k. 32, fotografie nieruchomości powodów k. 161-164, wniosek k. 205, informacja Starostwa Powiatowego w N. k. 206, umowa darowizny z 7 marca 2001 r. k. 207-210, przesłuchanie powodów k. 229, zapis audio z 13 października 2015 r. 00:19:23-01:11:13, dokumentacja techniczna budynku k. 580-582).

Z kolei pozwana „M. Port Lotniczy W. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w N. (dalej także jako: (...) sp. z o.o.) prowadzi działalność transportową a w szczególności lotniczą (dowód: odpis pełny z KRS pozwanej k. 81-85v., zeznania świadka J. S. (1) k. 195, zapis audio z 14 maja 2015 r. 00:04:25-00:29:37).

(...) położony jest w powiecie (...), w skład którego wchodzi gminy: C., L., N., N., P. i Z.. Lotnisko w M. funkcjonowało od lat 50 – tych XX wieku do początku XXI wieku jako lotnisko wojskowe, na którym jedynie sporadycznie, głównie w weekendy odbywały się operacje lotnicze z udziałem niewielkich statków powietrznych. Fakt jego funkcjonalnego przekształcenia na lotnisko w obecnym kształcie jest publicznie wiadomy od 1999 r., kiedy uchwalono Studium (...) (uchwała Rady Miejskiej w N. nr (...) z 30 grudnia 1999 r.). Następnie teren Portu Lotniczego W. objęty został miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta N., zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w N. nr (...) z 29 grudnia 2003 r. Plan przeznaczał go na potrzeby lokalizacji lotnictwa cywilnego i lotniczych urządzeń naziemnych wraz z towarzyszącym zapleczem logistycznym. W dniu 8 lutego 2010 r. lotnisko w M. zostało wpisane do rejestru lotnisk cywilnych (dowód: zeznania świadka J. S. (1) k. 195, zapis audio z 14 maja 2015 r. 00:04:25-00:29:37, pisemna podstawowa opinia, pisemne opinie uzupełniające i ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie przez biegłego sądowego P. T. k. 275-344, k. 405-412, k. 463-466, k. 856-866, k. 924v.- 925, zapis audio z 25 lutego 2020 r. 00:46:02-01:16:42).

W roku 2012, przygotowany został raport dotyczący oddziaływania Portu Lotniczego W. na środowisko, który wykazał przekroczenia norm hałasu w pobliżu lotniska, skutkiem czego, w dniu 25 czerwca 2012 r., Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej także jako: (...)) dla Portu Lotniczego W. w N., zarządzanego przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w N. (§ 1 uchwały). W § 3 uchwały Sejmiku wyznaczono granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie izolinii równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocy LAeqN = 50 dB, zaś granicę wewnętrzną (...) wyznaczono jako granicę terenu portu lotniczego. Z kolei, stosownie do § 4 ww. uchwały, na terenie (...) wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

1. zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej,
2. zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
3. zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Natomiast w § 5 uchwały określono wymagania techniczne dotyczące budynków, objętych (...) w następujący sposób:

1. w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, okien i drzwi w przegrodach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., dalej: PB) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
2. w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające dopuszczalne poziomy hałasu w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 ze zm., dalej: PB) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Stosownie do § 6 uchwały, graficzny przebieg granicy (...) obrazował załącznik nr 1 do niej a w § 9 uchwały wskazano, że załącznik nr 4 zawiera wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub części znajdują się na terenie (...). Natomiast z mocy § 12 przyjęto, że uchwała sejmiku weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego to jest w dniu 11 lipca 2012 r. (dowód: pismo przewodnie k. 7 wraz z raportem i mapami k. 108-147, mapa ewidencyjna k. 104-106, arkusz k. 106, uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. wraz z załącznikiem nr 1 i uzasadnieniem k. 19-27, pismo z 3 lipca 2008 r. k. 227).

Nieruchomość M. G. i J. G., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), znajduje się w całości na obszarze ograniczonego użytkowania, ustanowionego dla Portu Lotniczego W. (dowód: wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego k. 28).

Obecnie głównym przewoźnikiem, wykonującym operacje lotnicze na L. – M. jest R., który realizuje je głównie w godzinach 6:00-22:00 i tylko w niewielkim zakresie w porze nocnej, kiedy to dochodzi do przekroczenia dopuszczalnego prawem poziomu hałasu. W roku 2015, w ciągu każdej doby na lotnisku realizowanych było 40-50 operacji lotniczych. (...) sp. z o.o. planuje dalszy rozwój lotniska i zwiększenie realizowanych na nim operacji lotniczych ale na chwilę obecną z wyłączeniem operacji (...) czyli transportu lotniczego towarów, jednocześnie prowadząc bieżący monitoring poziomu hałasu (dowód: wydruk z tablicy połączeń k. 148-160, zeznania świadka J. S. (1) k. 195, zapis audio z 14 maja 2015 r. 00:04:25-00:29:37, informacje na temat kształtowania się rozmiarów działalności L. – M. od lipca 2012 r. do maja 2015 r. k. 214-216, zbiorcze wyniki pomiarów hałasu lotniczego w latach 2013 – 2015 k. 221-226, sprawozdania z pomiarów zasięgu hałasu lotniczego k. 583-645, k. 895-898).

Z uwagi na realizowane na lotnisku W. – M. operacje lotnicze i występujący w tym czasie hałas, którego źródłem są startujące i lądujące samoloty, przebywając na swojej nieruchomości M. G. i J. G. mają problemy z prowadzeniem rozmów, które są zagłuszane, często rezygnują z otwierania okien w budynku, który zamieszkują i ograniczyli organizowanie spotkań towarzyskich na terenie otaczającym ich budynek w okresie letnim. Jednocześnie obserwują, że w czasie startów i lądowań powstają na terenie ich nieruchomości zakłócenia w działaniu telefonów i odbiorników radiowo-telewizyjnych. Obawiają się przy tym, że w czasie startów lub lądowań samolotów może wydarzyć się katastrofa lotnicza (dowód: przesłuchanie powodów k. 229, zapis audio z 13 października 2015 r. 00:19:23-01:11:13).

W latach 2010 – 2012 odległość od terenu Portu Lotniczego W. nie miała znaczenia dla nabywców nieruchomości na lokalnym rynku gminy P. (waga cechy ok. 0%). Natomiast w latach 2012 – 2016, po ustanowieniu strefy (...) waga powyższej cechy wyniosła 8%. Na terenie gminy P. zmiana cen w skali roku w okresie przed utworzeniem (...) tj. od 2010 roku do maja 2012 roku wyniosła + 1,09%, natomiast po utworzeniu strefy (...) w latach 2012 – 2018 ukształtował się trend stabilny na poziomie około 0%. Po utworzeniu strefy (...), na terenie objętym (...), właściwie nie stwierdzono transakcji nieruchomości podobnych do nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem. Miało natomiast miejsce kilkanaście transakcji w pobliżu granicy z (...). W związku z podjęciem przez Sejmik Województwa (...) uchwały z 25 czerwca 2012 r., wprowadzającej (...) dla Portu Lotniczego W., doszło do obniżenia wartości nieruchomości, stanowiącej własność M. G. i J. G.. Na dzień 10 lipca 2012 r. tj. na dzień przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. nr (...) wartość nieruchomości M. G. i J. G. opiewała na kwotę 409 099 zł, zaś dzień opiniowania w niniejszej sprawie (także po aktualizacji opinii), co miało miejsce w lipcu 2017 a następnie w maju 2019 r. – wynosiła 362 109 zł. Spadek wartości nieruchomości wyniósł zatem 46 990 zł tj. o ok. 11,5% (dowód: pisemna podstawowa opinia, pisemne opinie uzupełniające i ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie przez biegłego sądowego P. T. k. 275-344, k. 405-412, k. 463-466, k. 856-866, k. 924v.- 925, zapis audio z 25 lutego 2020 r. 00:46:02-01:16:42).

Budynek mieszkalny M. G. i J. G. spełnia odnoszące się do niego wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej, obowiązujące na terenach nieobjętych (...) dla Portu Lotniczego W.. Natomiast poziomy hałas występujący na ich nieruchomości czy też mogący występować na niej jako na nieruchomości położonej w strefie (...), które powodowie muszą akceptować, powodują konieczność poniesienia przez nich dodatkowych nakładów na zwiększenie izolacyjności przegród zewnętrznych budynku a łączna wartość prac remontowo – budowlanych oraz prac im towarzyszących wynosi 131 147 zł brutto (dowód: pisemna podstawowa opinia, pisemne opinie uzupełniające i ustne wyjaśnienia opinii sporządzonej na piśmie przez biegłego sądowego T. M. k. 506-551, k. 671-684, k. 790-799, k. 923v.-924, zapis audio z 25 lutego 2020 r. 00:05:17-00:38:33).

W piśmie z dnia 24 czerwca 2014 r. M. G. i J. G. wezwali (...) sp. z o.o. do zapłaty w łącznej kwocie 220 000 zł w terminie 6 dni, lecz nie później niż do dnia 30 czerwca 2014 r. (dowód: wezwanie do zapłaty z 24 czerwca 2014 r. k. 34-35 wraz z dowodem nadania listu poleconego k. 36).

Powyższe wezwanie do zapłaty pozostało bezskuteczne (okoliczność niesporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, wydruków, zeznań świadka J. S. (1), opinii biegłych sądowych: P. T. i T. M. a także wyników przesłuchania powodów: M. G. i J. G..

Autentyczność przedstawionych do akt sprawy dokumentów nie była kwestionowana a jednocześnie żadna ze stron procesu nie żądała złożenia ich oryginałów. Aczkolwiek dokumenty te w większości stanowiły dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c., to stosownie do treści art. 233 k.p.c. Sąd, dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia stanu faktycznego, ponieważ korespondowały z zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków, przyznając im tym samym materialną i formalną wartość dowodową, podobnie jak wydrukowi złożonemu do akt sprawy.

Z kolei, jako w pełni wiarygodne Sąd Okręgowy ocenił zeznania świadka J. S. (1) i wyniki przesłuchania powodów: M. G. i J. G., ponieważ były one spójne, logiczne, znajdowały odzwierciedlenie w dokumentach, złożonych do akt niniejszej sprawy a przy tym wzajemnie ze sobą korespondowały.

Dla celów ustalenia zakresu powstałej po stronie powodów szkody, jako kluczowe, Sąd meriti uznał opinie biegłych sądowych: z zakresu (...) oraz z zakresu budownictwa T. M., sporządzone w szczególności w wykonaniu postanowienia z 4 marca 2016 r. (k. 261-261v.). Sąd uznał je za przydatne dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie, jako że miały one charakter kompletny, całościowy i były rzetelne. Na uwagę zwraca fakt, że zostały one sporządzone przez biegłych z listy Prezesa Sądu Okręgowego w Warszawie, co do których nie sposób twierdzić, aby zainteresowani byli oni w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy na rzecz którejkolwiek ze stron postępowania. W ocenie Sądu meriti, opinie biegłych sądowych są zupełne a przy tym sporządzone zostały przez osoby o odpowiednim doświadczeniu oraz niezbędnej wiedzy teoretycznej. Na uwagę zwraca także okoliczność, że biegli sądowi: P. T. i T. M. w pisemnych opiniach uzupełniających szczegółowo odnieśli się do wszystkich zarzutów zgłaszanych wobec ich opinii przez stronę pozwaną, zaś na ostatniej rozprawie, bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku w niniejszej sprawie w dniu 25 lutego 2020 r., odebrano od biegłych sądowych ustne wyjaśnienia opinii sporządzonych na piśmie, po których to wyjaśnieniach, strona pozwana cofnęła uprzednio zgłoszone wnioski o dopuszczenie dowodów z opinii innych biegłych tych specjalizacji a także o zweryfikowanie sporządzonej przez P. T. opinii przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych (k. 925, zapis audio z 25 lutego 2020 r. 01:17:21-01:22:34).

Natomiast kopię wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. sygn. akt I ACa 2/2008, załączoną przez powodów do pozwu, Sąd Okręgowy potraktował jako uzasadnienie stanowiska procesowego powodów (k. 37-38). Podobnie, także w obecnie obowiązującym stanie prawnym, który dodatkowo zawiera możliwość dopuszczenia dowodu z opinii sporządzonej na zlecenie organu władzy publicznej ale wyłącznie w innym postępowaniu przewidzianym przez ustawę (art. 278<sup>1</sup> k.p.c.), należało potraktować opinie prywatne sporządzone na zlecenie pozwanej spółki przez rzeczoznawców majątkowych: E. S. (k. 88-103), P. P. (k. 363-389, k. 427-429) i Z. P. (k. 422-446). Zgodnie bowiem z utrwalonym w doktrynie i orzecznictwie poglądem, tzw. prywatna (pozasądowa) opinia biegłego, tzn. opinia sporządzona nie na żądanie sądu, ale na prośbę strony przez osobę spełniającą warunki do tego, by zostać powołanym jako biegły w procesie, jest dokumentem prywatnym, który nie korzysta z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nim zawartych, a jedynie – poza domniemaniem autentyczności – korzysta z domniemania wyłączającego potrzebę dowodu, że osoba, która dokument podpisała, złożyła zawarte w nim oświadczenie. Natomiast opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd a prywatne ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy jeszcze przed jego wszczęciem, należy traktować w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający wyłącznie jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska stron (Ereciński T., Gudowski J., Jędrzejewska M., Weitz K., Grzegorzczak P.: Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, Warszawa 2012, Wyd. Prawnicze LexisNexis, s. 1183, postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 1982 r., III CRN 65/82, wyrok Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2010 r., I CSK 544/09, Legalis, wyrok Sądu Najwyższego z 2 lutego 2011 r., II CSK 323/10, Legalis, wyrok Sądu Najwyższego z 15 czerwca 2011 r., V CSK 382/10, niepubl.). W konsekwencji powyższego, dowody

w postaci analiz rynku wybranych nieruchomości, przedstawione przez pozwaną spółkę stanowiły jedynie opinie prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c., przemawiające za koniecznością dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii biegłego sądowego w procesie, co też Sąd Okręgowy uczynił w niniejszej sprawie. Natomiast opinia biegłego sądowego J. S. (2), sporządzona w innej sprawie sądowej (k. 725-736) odnosiła się do innej nieruchomości niż ta, będąca przedmiotem niniejszego postępowania, stąd też należało ją potraktować jedynie jako uzasadnienie zastrzeżeń do opinii biegłego sądowego, sporządzonej w tej sprawie tym bardziej, że nie był sądowi w tej sprawie znany całokształt materiału dowodowego, zgromadzonego w tej drugiej sprawie.

Odnosnie pozostałych wniosków dowodowych należało wskazać, że na rozprawie w dniu 13 października 2015 r. strona pozwana cofnęła swój wniosek o dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron (k. 208, zapis audio z 13 października 2015 r. 00:01:40), zaś powodowie, w piśmie procesowym datowanym na dzień 26 lutego 2016 r. cofnęli wniosek dowodowy zgłoszony w pkt 6c) pozwu o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych celem przeprowadzenia aktualnych pomiarów hałasu na nieruchomości powodów na okoliczność przekraczania norm hałasu na tej nieruchomości (pismo procesowe k. 255).

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

Powództwo podlegało uwzględnieniu co do kwoty 178 137 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 46 990 zł od dnia 6 września 2016 r. do dnia zapłaty,
- 131 147 zł od dnia 4 października 2017 r. do dnia zapłaty

a w pozostałym zakresie podlegało oddalaniu, jako nieodzwierciedlające zakresu szkody poniesionej przez powodów oraz nieuzasadnione w przedmiocie żądania odsetkowego przekraczającego powyżej wskazane terminy w świetle art. 455 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. Kwotę 78 137 zł zasądzono do majątku wspólnego powodów, jako małżonków, z uwagi na brak możliwości rozporządzenia udziałem w nim i zaspokojenia z udziału oraz niemożność podziału majątku w czasie trwania małżeństwa co z kolei nadaje tej wspólności charakter współwłasności łącznej a przy tym brak jest przepisu szczególnego uzasadniającego stanowisko, że dłużnicy małżonków odpowiadają wobec nich solidarnie.

Podstawę prawną zgłoszonego roszczenia stanowi art. 129 w zw. z art. 136 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r., poz. 1396 t.j.), ponieważ – jak słusznie podniosła strona pozwana – przepisy tej ustawy kompleksowo regulują skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody, wynikającej z przekroczenia standardów jakości środowiska co do emitowanego hałasu i obniżenia wartości nieruchomości a nie wskazywany przez powodów w pozwie art. 435 k.c., ponieważ ten pierwszy przepis stanowi wobec tego drugiego *lex specialis*. Także Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09 stwierdził, iż w art. 129 – 136 ustawy Prawo ochrony środowiska ustawodawca uregulował samodzielnie 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 i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, Biul. SN Nr 7/2009, MoP Nr 12/2010, s. 689).

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części (ust. 1). W związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości

(ust. 2). Roszczenie, o którym mowa w ust. 1 i 2, przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości (ust. 3). Z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 4). W sprawach, o których mowa w ust. 1-4, nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości (ust. 5). Natomiast z mocy art. 136 ust. 2 ww. ustawy, podmiotem obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest podmiot, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem strefy (...) a w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 ww. ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie (art. 136 ust. 3). Należy przy tym zwrócić uwagę, że roszczenia sformułowane na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska podlegają ograniczeniom bo wystąpić z nimi można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego legitymacja czynna powodów, którzy podnieśli, że skoro nabyli nieruchomość w N. w roku 2001, to spełniona została przesłanka z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którą koniecznym jest posiadanie tytułu prawnego do nieruchomości w dacie wejścia w życie aktu prawa lokalnego – uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej także jako: (...)) dla Portu Lotniczego W. w N., zarządzanego przez (...) sp. z o.o. z siedzibą w N.. Także w świetle przedłożonych do akt sprawy dokumentów a w tym w szczególności odpisu z księgi wieczystej, między stronami procesu bezsporny był fakt, że powodowie są właścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w Nowym (...) oraz fakt położenia tej nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania, ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. Podnoszona zaś pierwotnie w odpowiedzi na pozew kwestia rozbieżności powierzchni zabudowy budynku powodów w wypisie z kartoteki budynków z 5 czerwca 2014 r. i zaświadczeniu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w N. z 17 maja 2005 r. została ostatecznie wyjaśniona w piśmie Starostwa Powiatowego w N. z 1 czerwca 2015 r., gdzie wskazano na wiążącą moc inwentaryzacji powykonawczej budynku, która ostatecznie określa powierzchnię jego zabudowy (k. 206).

Powodowie M. G. i J. G. zachowali także termin zawity do dochodzenia roszczeń względem pozwanej. Skoro bowiem uchwała nr (...) weszła w życie z dniem w dniu 11 lipca 2012 r. (§ 12 uchwały), to termin zawity upływał wraz z upływem 11 lipca 2015 r. a tymczasem powodowie najpierw w dniu 24 czerwca 2014 r. wezwali (...) sp. z o.o. do zapłaty kwoty 220 000 zł (wezwanie do zapłaty k. 34-35 wraz z dowodem nadania listu poleconego k. 36) a następnie, w dniu 2 lipca 2014 r. wystąpili z pozwem w tej sprawie (koperta k. 40).

Zdaniem Sądu Okręgowego, powodowie wykazali istnienie także dalszych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej spółki w postaci utraty wartości nieruchomości powódki na kwotę 46 990 zł oraz kosztów zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w zajmowanym przez nich budynku w wysokości 131 147 zł a mianowicie szkodę i związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy ustanowieniem strefy (...) a szkodą powstałą w majątku powodów. Zgodnie bowiem z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym za zmniejszenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym ograniczeniem takim jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z tym pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu (...), zwłaszcza ograniczeń zabudowy i przeznaczenia budynków do niektórych rodzajów działalności, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej w (...) a przy tym powstaje konieczność dostosowania nieruchomości do panującego na niej lub mogącego w przyszłości powstać na nieruchomości hałasu, które w strefie (...) może być przecież zgodnie z uchwałą sejmiku wyższy niż poza nią. O ile bowiem przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej (...), powodowie mogli żądać zaniechania immisji przekraczającej standard ochrony środowiska, o



tylko w wyniku ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania takiej możliwości zostali pozbawieni. Innymi słowy, zdaniem Sądu Okręgowego, szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co z kolei wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego. Tym samym, Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu strony pozwanej, że skoro ze sprawozdań sporządzanych regularnie przez podmiot zewnętrzny na jej zlecenie wynika, iż na nieruchomości powodów w chwili obecnej nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu a przekroczenia te odnoszą się wyłącznie do pory nocnej, to brak jest związku przyczynowego, uzasadniającego jej odpowiedzialność odszkodowawczą względem powodów. Zauważyć bowiem należy, że już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania przesądza o tym, że nie ma dochowanych standardów ochrony środowiska skoro właśnie dlatego m.in. ustanawia się obszar ograniczonego użytkowania. Równocześnie, dzięki ustanowieniu strefy (...), pozwana spółka może rozwijać swoją działalność w sposób nieskrępowany a tym samym może w każdej chwili dowolnie kierować ruchem samolotów czy w inny sposób oddziaływać na ten obszar i nie musi przy tym dochowywać standardów ochrony środowiska w zakresie hałasu. Tymczasem powodowie muszą się godzić na to, że samoloty nad ich nieruchomością będą przelatywały, muszą je znosić i nie mogą podjąć żadnych działań, które mogłyby ograniczyć działalność pozwanej. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw, ponieważ może on je poszerzać do górnej ich granicy wyznaczonej uchwałą sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. w przedmiocie ustanowienia strefy (...) (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 marca 2016 r. sygn. akt VI ACa 87/15, Legalis nr 1450766). Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, że znoszenie hałasu wpisanego w sam sens istnienia lotniska, samo w sobie nie decyduje o zasadności roszczeń o immisję, ale uwypukla się i realizuje dopiero z chwilą wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą sejmiku, co otwiera drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska. Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą powodów. W sytuacji bowiem gdy uchwała sejmiku prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanej drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą pozwanych jest oczywisty. W konsekwencji, bez znaczenia pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się niejako w sposób automatyczny w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ponieważ hałas ten istniał przed podjęciem uchwały o ustanowieniu strefy (...), lecz na mocy uchwały sejmiku ten właśnie hałas winien podlegać rekompensacie. Zdaniem Sądu Okręgowego, za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, zaś pozwana pomija, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi konsekwencję hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty oraz niemożności dochowania właściwych standardów ochrony środowiska. Nie budzi zatem wątpliwości Sądu meriti związek przyczynowy pomiędzy powstałą szkodą w postaci utraty wartości nieruchomości powodki oraz kosztów rewitalizacji budynku, a wejściem w życie aktu prawnego ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, ponieważ typowym następstwem jego wejścia w życie jest spadek wartości nieruchomości powodów, na co w niniejszej sprawie jednoznacznie wskazał biegły sądowy P. T. w sporządzonej na użytek niniejszego postępowania opinii. Ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw, skoro inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości (analogicznie SA w P. w wyroku z 9 stycznia 2018 roku, I ACa 740/17). I bez znaczenia jest fakt sąsiedzowania nieruchomości powodów z innymi węzłami komunikacyjnymi, skoro sam ustawodawca nakłada obowiązek zapłaty odszkodowania wyłącznie z powodu ustanowienia strefy (...).

Odnosząc się natomiast do samej wysokości szkody, powstałej po stronie powodów, w pierwszej kolejności należało przeanalizować zagadnienie obniżenia wartości nieruchomości powodów na skutek ustanowienia w czerwcu 2012

r. strefy (...). Zgodnie bowiem z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości objętej (...), przy czym przez szkodę w ujęciu doktrynalnym rozumie się każdy uszczerbek powstały w dobrach lub interesach prawnie chronionych, którego poszkodowany doznał wbrew swej woli. Natomiast w przywołanym powyżej art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, ustawodawca przesądził, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co oczywiście koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Według bowiem tego przepisu, przez straty rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów a obniżenie wartości nieruchomości prowadzi do zmniejszenia jednego z aktywów. Bezspornie stanowi to 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 (uchwała SN z 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, Nr 5, poz. 57). Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie jest zresztą zbycie nieruchomości a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (art. 361 § 2 k.c.). Celem ustalenia, czy na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powodów zmieniła się, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego, który na potrzeby opinii sporządzonej w tej sprawie zgromadził dane na temat transakcji sprzedaży nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonymi w pobliżu lotniska W. – M.. Analizie poddano rynek nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, przy czym Sąd meriti zwrócił uwagę na stanowczą konstatację biegłego co do nieznaczącej liczby transakcji na tym obszarze, mogących stanowić podstawę sporządzenia opinii. Okoliczność ta sama w sobie nie stanowiła przeszkody dla sporządzenia przez biegłego kategorycznej opinii, ponieważ przeanalizował transakcje, które faktycznie miały miejsce, korzystając przy tym z własnego, obszernego doświadczenia zawodowego. W sporządzonej opinii pisemnej biegły zastosował podejście porównawcze, metodę porównywania parami, mającą swe uzasadnienie w art. 153 ust 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 t.j.), które polega na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Ceny te koryguje się ze względu na cechy różniące nieruchomości podobne od nieruchomości wycenianej oraz uwzględnia się zmiany poziomu cen wskutek upływu czasu. Podejście porównawcze stosuje się, jeżeli są znane ceny i cechy nieruchomości podobnych do nieruchomości wycenianej. Spośród rynkowych transakcji sprzedaży odnotowanych na wybranym rynku lokalnym, biegły wybrał co najmniej trzy, które były zbliżone do nieruchomości powodów pod względem analizowanych cech rynkowych. Decydując się na tę metodę wyceny, biegły wziął pod uwagę charakter nieruchomości, jej indywidualne możliwości funkcjonalne na istniejącym rynku lokalnym oraz ilość zawartych transakcji. Ustalił przy tym następujące atrybuty mające zasadniczy wpływ na cenę nieruchomości: lokalizacja, otoczenie, dojazd, stan techniczno-użytkowy, wielkość budynku, wielkość działki, forma zabudowy, powierzchnie dodatkowe oraz odległość nieruchomości od wyznaczonej strefy obszaru ograniczonego użytkowania. W wyniku analizy trendów czasowych zmiany cen w skali roku w okresie przed utworzeniem strefy (...) od 2010 r. do maja 2012 r. na terenie gminy P. biegły stwierdził trend czasowy zmiany cen na poziomie +1,09%, natomiast po utworzeniu strefy (...) w latach 2012 – 2016 stwierdzono, iż ukształtował się niewielki trend spadkowy na poziomie -0,78%. Na terenie miasta i gminy Z. w latach 2011 – 2016 zauważył niewielki trend ujemny na poziomie - 0,09%, natomiast na terenie miasta N. w latach 2010 – 2012 stwierdził trend na poziomie 0,14% a po utworzeniu strefy (...) na poziomie -0,05%. Na uwagę przy tym zwraca okoliczność, że po utworzeniu strefy (...) w połowie roku 2012, w tej strefie nie odnotowano transakcji nieruchomościami podobnymi do przedmiotu wyceny i tylko kilkanaście transakcji w pobliżu granicy (...). Jednocześnie, z wykonanych przez biegłego obliczeń wynika, że przed ustanowieniem strefy (...) w latach 2010 – 2012 odległość od Portu Lotniczego W. nie miała znaczenia dla nabywców nieruchomości na lokalnym rynku gminy P. a znaczenie powyższej cechy wzrosło w latach 2012 – 2016 do 8%. Opracowanie to zostało dokonane przy uwzględnieniu odległości od strefy (...) gdzie w wyniku badania metodą C. P., opisaną szczegółowo w pkt 8 opinii, biegły stwierdził, że w latach poprzedzających utworzenie strefy (...) nabywcy nie różnicowali wartości ze względu na odległość od lotniska, natomiast w latach 2012 – 2016 waga tej cechy wyniosła ponad 8%. Wobec powyższego, biegły stwierdził spadek wartości nieruchomości powodów na poziomie ok. 11,5% tj z kwoty 409 099 zł do kwoty 362 109 zł, końcowo ustalając wysokość szkody powodów z tytułu ubytku wartości nieruchomości na 46 990 zł.

Z uwagi na kryteria jakim podlega opinia biegłego, Sąd uznał opinię biegłego P. T. za przydatną dla poczynienia ustaleń w niniejszej sprawie. Nie podzielił natomiast argumentów, podnoszonych przez stronę pozwaną w zarzutach do opinii pisemnej, które skutecznie zostały odparte przez biegłego w opiniach pisemnych (k. 405-412, k. 463-466) a także na rozprawie w dniu 25 lutego 2020 r., kiedy to pełnomocnik pozwanej spółki miał możliwość osobistego zadania pytań biegłemu a po uzyskaniu na nie odpowiedzi, ostatecznie cofnął wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanej do opinii biegłego P. T., należy wskazać, że opinii nie może dyskredytować brak pieczęci rzeczoznawcy majątkowego w ramach opinii sporządzonej na zlecenie sądu, ponieważ kodeks postępowania cywilnego takiego warunku nie przewiduje. Podobnie nie sposób podzielić stanowiska strony pozwanej, że biegły zobligowany był sporządzić operat szacunkowy, do którego powinien dołączyć dokumenty, o których mowa w § 56 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego w zw. z art. 155 ust. 1 i 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ponieważ zadaniem biegłego było opracowanie opinii na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy a nie samodzielne gromadzenie nowych dowodów w sprawie, niezawnioskowanych przez stronę. Brak było przy tym uzasadnienia dla dołączania przez biegłego dokumentów źródłowych, w oparciu o które biegły przygotował swoją opinię w sytuacji gdy strona pozwana nie potrafiła wskazać konkretnych zarzutów, które czyniłyby uzasadnionym takie działanie. Z kolei pozwana spółka zakwestionowała także metodologię zastosowaną przez biegłego co do zasady, nie wskazując jednak na szczegółowe błędy co do przyjętych przez biegłego założeń. Nie może budzić wątpliwości, że to biegły samodzielnie dokonuje wyboru metody badawczej a wpływu na powyższe nie mają ani strony procesu ani sąd. Strona kwestionując wybraną przez biegłego metodologię winna podważyć konkretne rozwiązania czy założenia, wskazać na popełnione błędy, a nie – jak to uczyniła w tym procesie względem opinii biegłego P. T. pozwana spółka – wskazywać, że inny biegły, w ramach opinii prywatnej, zleconej na żądanie zainteresowanej wynikiem procesu strony, dokonał w oparciu o inną metodologię innych ustaleń oraz że ta opinia jest bardziej przydatna dla niniejszego procesu z tego tylko powodu, że jest korzystniejsza dla pozwanej. Zdaniem Sądu Okręgowego, wyjaśnienia biegłego co do przyjętej metodologii są klarowne i przekonujące. Skoro bowiem z zestawień i obliczeń biegłego wynika, że przed ustanowieniem strefy (...) w latach 2010 – 2012 odległość od terenu Portu Lotniczego W. nie miała znaczenia dla nabywców nieruchomości na przedmiotowym rynku lokalnym a w latach 2012 – 2016 waga tej cechy wzrosła z poziomu 0% do poziomu ponad 8%, to oczywistym jest, że dla sporządzenia opinii konieczne było porównanie cen w dwóch różnych datach. Biegły oszacował wartość nieruchomości na daty: 10 lipca 2012 r. (wejście w życie uchwały o ustanowieniu strefy (...)) i na datę sporządzenia opinii tj. lipiec 2016 r. Zwrócić przy tym należy uwagę, że – w ocenie pozwanej – opinia biegłego powinna zostać sporządzona na konkretną datę przy przyjęciu dwóch odmiennych stanów: kiedy istniała strefa OWU i kiedy jej nie było oraz nie powinny być wzięte pod uwagę transakcje starsze niż dwa lata, lecz zdaniem Sądu, nie ma możliwości ustalenia wartości nieruchomości dla dwóch odmiennych stanów na konkretną datę, gdyż brak jest danych porównawczych. Natomiast biegły P. T., wykorzystując swoje doświadczenie zawodowe był w stanie stwierdzić (co wynika z opinii pisemnej, opinii pisemnych uzupełniających oraz ustnych wyjaśnień opinii sporządzonej na piśmie), że na cenę nieruchomości istotny wpływ ma lokalizacja nieruchomości powodów a nie czynniki ekonomiczne, na które powoływała się strona pozwana. W konsekwencji powyższej analizy opinii biegłego P. T., Sąd Okręgowy dokonał ustaleń w zakresie szkody polegającej na spadku wartości nieruchomości powodów od dnia wprowadzenia strefy (...) na jej podstawie. Natomiast wobec znacznego upływu czasu do dnia wydania przez biegłego pierwotnej opinii, Sąd stosownie do art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zlecił biegłemu P. T. jej aktualizację, która nie doprowadziła do weryfikacji pierwotnie ustalonej wysokości szkody (opinia uzupełniająca k. 856-866), ponieważ w jej ramach biegły dokonując ponownej oceny ustalił tę szkodę powodów na tym samym poziomie co w opinii pierwotnej. Opinia aktualizując opinię pierwotną była aktualna na datę wyrokowania w tej sprawie.

Odnosnie natomiast szkody, wynikającej z konieczności poniesienia przez powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, w którym zamieszkują, wskazać należy, że z mocy art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 tejże ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Celem uregulowania,

zawartego w art. 129 i 136 ustawy Prawo ochrony środowiska jest przy tym ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych a wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Wobec zaś okoliczności, że jako element szkody uznano „także koszty poniesione” a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 §3 ustawy Prawo ochrony środowiska nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Jednocześnie powodowie nie mieli obowiązku wykazania w niniejszej sprawie, że normy hałasu są na ich nieruchomościach przekroczone, ponieważ – jak już wskazano powyżej – okoliczność tę można domniemywać z samego faktu wprowadzenia strefy (...). W myśl art. 135 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska, obszar ograniczonego użytkowania tworzy się, gdy „mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska” a – jak wynika z uzasadnienia uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25 czerwca 2012 r. – przyczyną ustanowienia strefy (...) było właśnie przekroczenie norm hałasu w związku z działalnością lotniska. W korelacji z powyższym, powodowie M. G. i J. G. wystąpili z roszczeniami w tej sprawie w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a nie w związku przekroczeniem norm hałasu, ponieważ nawet jeżeli w chwili obecnej te przekroczenia mają nieznaczny charakter i dotyczą pory nocnej, to powodowie, w związku z ustanowieniem strefy (...), obowiązani są tolerować przekroczenia norm hałasu w większym zakresie. A tymczasem gdyby nie ponadnormatywny hałas, któremu powodowie obecnie w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania nie mogą przeciwdziałać, budynek, w którym zamieszkują, zapewniłyby im należytą, zgodną z obecnie obowiązującymi normami ochronę akustyczną. A contrario, w obecnej sytuacji faktycznej i prawnej, dostosowanie budynku powodów do właściwych standardów akustycznych wymaga poczynienia przez nich nakładów. Wydatki konieczne dla dostosowania budynku do obowiązujących norm, pozostają w związku przyczynowym z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania a Sąd meriti w tej sprawie, dokonując ustaleń w przedmiocie tych kosztów, oparł się na opinii biegłego sądowego T. M., który obliczył te koszty na kwotę 131 147 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, także opinia biegłego sądowego T. M. była przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w tej sprawie co do zakresu i wartości prac modernizacyjnych, które winni wykonać powodowie w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku posadowionym na ich nieruchomości. Biegły dokonując ustaleń, czy budynek powodów spełnia normy w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu oparł się na przepisach ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1186 t.j.) a w szczególności na normie budowlanej PN – 87/B – (...), ustalając, że poziomy hałasu określający granicę strefy (...), mogące zaistnieć w tej strefie, są znacznie wyższe niż te, dla których przeprowadza się standardowe określenia projektowe, zaś w realiach niniejszej sprawy – warunki w jakich zgodnie z obowiązującymi w dacie wybudowania budynku powodów obowiązywały uwarunkowania prawne. Biegły T. M. wskazał, że w celu ustalenia, czy budynek powoda spełnia normy określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) należało porównać dwa poziomy hałasu zewnętrznego:

I. normatywny – przyjmowany do obliczeń projektowych zgodnie z Prawem Budowlanym. W opinii wskazano nadto, że normatywne dopuszczalne poziomy hałasów zewnętrznych określone są w załączniku nr 4 do obwieszczenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 października 2013 roku, biegły zastosował tabelę nr 1 w nocy 40 dB, w dzień 50dB.

II. określony w uchwale o utworzeniu strefy (...) (50 dB w nocy i 60 dB w dzień) i podkreślił, że stan techniczny budynku powodów jest dobry ale w celu zapewnienia w nim właściwego klimatu akustycznego należy wykonać następujące prace budowlane:

1. zwiększenie izolacji akustycznej ścian przyziemia (ściany fundamentowe),
2. dodatkowe wygłuszenie ścian zewnętrznych (elewacja),
3. dodatkowe wygłuszenie dachu,
4. zamontowanie okien i drzwi zewnętrznych o podwyższonej izolacyjności akustycznej,

## 5. zamontowanie instalacji klimatycznej ( k. 432).

Analizując w tym zakresie opinię biegłego, odnośnie prac wskazanych powyżej w pkt 1 – 4, należy zauważyć, że biegły ocenił je jako prace oczywiste dla poprawienia izolacji akustycznej domu, gdyż dotyczą bezpośrednio elementów związanych z akustyką przegród. W opinii uzupełniającej pisemnej ustnej opinii biegły wskazał, że cały budynek musi mieć izolację akustyczną, gdyż musi być zachowana ciągłość izolacyjna, ponieważ gdyby w pewnej części budynku izolacji nie było, to dźwięki z otoczenia dostawałyby się do środka budynku. Natomiast odnośnie konieczności zamontowania w budynku klimatyzacji biegły wskazał, że po wykonanym uszczelnieniu akustycznym, a szczególności po zamontowaniu stolarki okiennej i drzwiowej o podwyższonej izolacyjności, które nie posiadają funkcji rozszczelniającej, niewystarczający jest istniejący w budynku system wentylacji grawitacyjnej. Usuwanie zużytego powietrza przez system wentylacji grawitacyjnej jest możliwe tylko pod warunkiem dostarczenia do wnętrza budynku świeżego powietrza zewnętrznego. Brak natomiast możliwości otwarcia okien lub drzwi uniemożliwia normalne użytkowanie budynku w strefie (...). Natomiast przy montażu nawiewników doprowadza się do sytuacji, że hałas dostaje się z powietrzem. Biegły podkreślił, że okna które zapewniają dobrą akustyczność, nie zapewniają takiego napływu powietrza jakby były nawiewniki i słusznie zauważył, że strona pozwana nie wykazała przy tym, że istnieje techniczna możliwość instalacji takich nawiewników, które nie przepuszczałyby hałasu. Biegły podkreślił, że w klimatyzacji też istnieją otwory przez które może dostać się hałas, ale w tym wypadku istnieje możliwość zamontowania urządzeń tłumiących ten hałas. Odnośnie samej instalacji klimatyzacji biegły podkreślił, że nie stanowi ona dodatkowego ulepszenia, ale wykonanie elementu, który jest niezbędny do użytkowania budynku przy zamkniętych na stałe oknach. Powyższe stanowisko Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie w pełni podziela tym bardziej, że na rozprawie w dniu 25 lutego 2020 r. biegły dodatkowo zasadnie wyjaśnił, że klimatyzacja stanowi dla powodów odpowiednią rekompensatę braku możliwości wietrzenia pomieszczeń budynku poprzez regularne otwieranie okien w takim zakresie jak robi to przeciętny mieszkaniec poza strefą (...), który nie jest narażony na hałas w takim stopniu jak powodowie. Odnośnie wysokości przyjętej przez biegłego szkody, Sąd zwrócił uwagę, że biegły T. M. dokonał wyceny prac poprawiających izolacyjność na podstawie danych z Biuletynu Cen (...) ( (...)), który stosuje się m.in. do obliczania planowanych kosztów robót budowlanych. W biuletynie tym wskazane są ceny wykonania poszczególnych prac z branży budowlanej. W celu zaś uniknięcia ewentualnych zarzutów biegły wyjaśnił, że zastosował ceny średnie, przyjmując jako poziom odniesienia pierwszy kwartał roku 2017 i uwzględnił współczynnik korygujący uwzględniający ceny regionalne w stosunku od zastosowanych w kalkulacji cen ogólnopolskich, który dla województwa (...) wynosi 9,983 (biuletyn (...)). Koszt wykonania prac izolacyjnych obliczono metodą przyrównania cenowego do wartości tych samych elementów, lecz wykonanych w obiekcie o standardowej izolacyjności. Wartość wykonania standardowych elementów określona została na podstawie katalogu (...). Wzrost kosztów związanych z koniecznością wykonania prac budowlanych dotyczących zamontowania dodatkowych niezbędnych zabezpieczeń akustycznych określa się w wysokości o 30% większej od średniej wartości nakładów finansowych wykonania tych samych, lecz standardowych nowych elementów. W obliczeniach kosztorysowych uwzględniono również koszty nadzoru inwestorskiego zgodnie z katalogiem S.. Mając na względzie powyższe dane, biegły ustalił, że cena wykonania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku odpowiadającej swoimi cechami budynkowi powodów wynosi 3 499 zł/m<sup>2</sup> netto a całość wartości robót opiewa na 121 432,51 zł netto (131 147 zł brutto). W ocenie Sądu meriti, w ramach opinii przygotowanej przez biegłego T. M. nie było konieczności sporządzenia inwentaryzacji budynku mieszkalnego, w tym inwentaryzacji pomiarowej, ponieważ pomiary można było odczytać z projektów technicznych budynków. Niemniej jednak biegły przeprowadził oględziny nieruchomości w celu ustalenia rzeczywistego stanu nieruchomości nie znajdując przy tym podstaw do weryfikowania danych przedstawionych do akt niniejszej sprawy do co powierzchni budynku. Zauważyć przy tym należało, że biegły w przeprowadzonych obliczeniach uwzględnił wyłącznie wartość tych robót, które należy wykonać, aby powiększyć izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, wyjaśniając przy tym kategorycznie, że w obliczeniach kosztowych nie ujął takich pomieszczeń jak piwnica, garaż, kotłownia, skład opału i strych, nie służących na stałe przebywaniu ludzi. Tym samym ujął w swoim kosztorysie jedynie te pomieszczenia, które kwalifikowały się do pełnienia funkcji mieszkalnej, sanitarnej i kuchennej. Pozwana spółka zanegowała opinię biegłego T. M., przedstawiając także do akt sprawy wyliczone przez innego biegłego sądowego a mianowicie biegłego J. S. (2), w ramach innego postępowania sądowego, koszty rewitalizacji innego budynku położonego w strefie (...) (k. 725-736),

akcentując przy tym, że są kilkukrotnie niższe niż wskazane w opinii biegłego sądowego T. M.. Stanowisko to nie mogło prowadzić do skutecznego podważenia opinii biegłego T. M. w sytuacji gdy wnioski biegłego J. S. (2) dotyczą zupełnie innej nieruchomości i zostały przygotowane i stanowią podsumowanie odnoszące się do zupełnie innej nieruchomości, której parametry nie są znane Sądowi w niniejszej sprawie. W podsumowaniu zaś opinii biegłego T. M. należy wskazać, że został on wezwany na rozprawę w dniu 25 lutego 2020 r. kiedy to osobiście odpowiadał na pytania Sądu i pełnomocników stron a po jego przesłuchaniu, nie znajdując dalszych podstaw do negacji przyjętych przez niego wniosków, pełnomocnik pozwanej spółki cofnął wcześniej zgłaszany wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu budownictwa.

W konsekwencji zaś powyższych ustaleń a w tym w szczególności uzasadnionych przeprowadzonymi dowodami z opinii biegłych, ustalono wysokość szkody powodów 178 137 zł, na którą składały się kwoty:

- 46 990 zł tytułem spadku wartości nieruchomości,
- 131 147 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku.

O odsetkach orzeczono: co do ich wysokości z mocy art. 481 k.c., określając je jako odsetki ustawowe za opóźnienie, zaś co do terminów, od których zostały zasądzone stosownie do art. 455 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. W tym ostatnim zakresie Sąd na względzie daty doręczenia pozwanym odpisów opinii biegłych sądowych P. T. w dniu 22 sierpnia 2016 r. (k. 350) i T. M. w dniu 19 września 2017 r. (k. 560), w których to datach pozwana poznała wysokość szkody i mogła spełnić świadczenie na rzecz powodów niezwłocznie a zatem w terminie 14 dni. Odnośnie żądania odsetkowego, należy wskazać, że regułą jest, iż dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego, jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę, na zasadach ogólnych tj. od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie tego świadczenia z mocy art. 455 k.c. Wprawdzie powodowie wezwali pozwaną do zapłaty jeszcze przed złożeniem pozwu w tej sprawie, to jednak ze względu na fakt, że naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania (art. 363 § 2 k.c.), co w tej sprawie miało miejsce w opiniach biegłych. Wobec powyższego, Sąd Okręgowy uznał, że pozwana była w stanie zweryfikować żądanie powodów najpóźniej w terminie 14 dni po dniu doręczenia im odpisów kolejnych opinii biegłych, co nastąpiło kolejno 17 sierpnia 2016 r. i 19 września 2017 r. Dopiero w ten sposób sprecyzowany zakres szkody i termin jej zapłaty stanowił podstawę formułowania zarzutu opóźnienia dłużnika i daje wierzycielowi roszczenie o zapłatę odsetek na podstawie art. 481 § 1 k.c. i dlatego Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dni następujących po upływie 14 dni, licząc od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisów kolejnych opinii biegłych, najpierw P. T. w zakresie ubytku wartości nieruchomości a potem T. M. w zakresie kosztów rewitalizacji akustycznej. W pozostałym zakresie, przekraczającym żądanie zapłaty odsetek od kwoty 46 990 zł od 6 września 2016 r. w odniesieniu do szkody polegającej na spadku wartości nieruchomości oraz od kwoty 131 147 zł od 4 października 2017 r. w odniesieniu do szkody odzwierciedlającej koszty rewitalizacji akustycznej budynku, Sąd oddalił powództwo jako niezasadne.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w pkt I i II wyroku.

Odnośnie kosztów procesu wskazać należy, że skoro powództwo uwzględniono co do żądania zapłaty kwoty 178 137 zł, to uzasadnionym jest stanowisko, że w porównaniu do pierwotnie dochodzonej w tym procesie kwoty 220 000 zł, powodowie wygrali proces w 81 % a pozwana w 19% i dlatego też w odwrotnej proporcji Sąd obciążył strony procesu ich kosztami a szczegółowe wyliczenie kosztów procesu w tym zakresie pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSO Emilia Szczurowska

## ZARZĄDZENIE

- (...)

SSO Emilia Szczurowska