

Sygn. akt XII C 1105/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w składzie następującym:

SSO Hanna Flisikowska

st.sekr.sąd. A. K.

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2016 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa J. R. i G. R.

przeciwko

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów tytułem odszkodowania co do spadku wartości nieruchomości kwotę 112.285,00 złotych (sto dwanaście tysięcy dwieście osiemdziesiąt pięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 80.000 złotych od dnia 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 32.285 złotych od dnia 19 września 2014r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną kwotę 73.010,74 złotych (siedemdziesiąt trzy tysiące dziewięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 20.000 złotych od dnia 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 53.010,74 złotych od dnia 23 czerwca 2016r. do dnia zapłaty.
3. Umarza postępowanie co do części odsetek ustawowych w zakresie cofniętego żądania wraz ze zrzeczeniem roszczenia.
4. Obciąża pozwanego w całości kosztami procesu pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska

Sygn. akt XII C 1105/13

## UZASADNIENIE

Powodowie J. R. i G. R. reprezentowani przez fachowego pełnomocnika, w pozwie z dnia 31 maja 2013 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 100 tys. zł tj. 80 tys. złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 20 tys. złotych tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...).

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia.

Podnieśli, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości budynku. Przedstawili również uzasadnienie prawne zgłoszonych żądań. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz z ostrożności procesowej art. 435 k.c. w zw. z art. 322-328 ustawy Prawo ochrony środowiska (k. 1- 13)

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 lipca 2013 r. pozwany (...) Sp. z o. o. w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów swojej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r

W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. (k. 44 - 67)

Po opinii biegłego sądowego J. W. w piśmie 19 września 2014r. i wyliczonym przez tego biegłego spadku wartości nieruchomości na kwotę 112.285,00 złotych pełnomocnik powodów rozszerzył powództwo o kwotę 32.285,00 złotych wnosząc ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 112.285,00 złotych tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 czerwca 2013r. (k. 519-520)

Pełnomocnik powodów w piśmie z 22 czerwca 2016r. rozszerzył żądanie pozwu także w zakresie roszczenia o nakłady na wygłuszenie nieruchomości o kwotę 53.010,74 złotych i ostatecznie sprecyzował żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie na rzecz powodów od pozwanego kwoty 185.295,74 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty w tym 112.285,00 złotych tytułem ubytku wartości nieruchomości i 73.010,74 złotych tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości. ( k. 1309) Tak sprecyzowanie żądanie pełnomocnik powodów w pełni podtrzymał na rozprawie 23 czerwca 2016r. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości w tym także w części rozszerzonej jak w piśmie z 22.06.2016r. ( k. 1311)

Na rozprawie 30 czerwca 2016r. pełnomocnik powodów podtrzymał żądanie zasądzenia na rzecz powodów tytułem spadku kwoty 112.285 złotych z odsetkami ustawowymi od kwoty pierwotnej, przy czym od kwoty 80 tys. złotych od dnia 3.06.2013r. do dnia zapłaty, a od kwoty 32.285zł od dnia 19.09.2014r. do dnia zapłaty (od chwili złożenia pisma z rozszerzeniem powództwa karta 319), na rzecz obojga małżonków bez solidarności, przy czym zaznaczył, że w pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe cofa i zrzeka się roszczenia w tym zakresie. Co do nakładów akustycznych pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie łącznie dla powodów kwoty 73, 010, 74zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 20.000zł od dnia 3.03.2013r. a od kwoty 53.010,74zł od dnia 23.06.2016r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe cofnął i zrzekł się roszczenia. Pełnomocnik pozwanego podtrzymał żądanie oddalenia powództwa w całości. ( k. 1316)

Tak ukształtowane stanowiska stron nie uległy już zmianie do zakończenia postępowania.

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

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

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

(dowód : zeznania świadków M. D. i T. J. – k. 280- 283)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

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

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

( okoliczności bezsporne)

Powodowie są właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...). Nieruchomość powodów składa się z jednej działki ewidencyjnej o numerze (...) o powierzchni 809 m<sup>(( 2))</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Dla tej nieruchomości Sąd Rejonowy P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

( dowód: zeznania powodów - k. 198 – i k. 1124- 1125, opinia biegłego sądowego J. W. z 7 marca 2014r., opinia biegłego sądowego J. W. z 7 marca 2014r. – k. 358 – 399, opinia uzupełniająca biegłego J. W. – k. 419-420, zeznania biegłego sądowego J. W. – k. 421- 423, k. 497-500 , odpis zwykły księgi wieczystej (...) - k. 361- 365)

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna.

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...). Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Wartość rynkowa nieruchomości powodów według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) i cen z chwili ustalania odszkodowania wynosiła 835.454,00 złotych, przy czym uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania o kwotę 112.285,00 zł.

( dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z 7 marca 2014r. – k. 313 - 358 – 399, opinia uzupełniająca biegłego J. W. – k. 419-420, zeznania biegłego sądowego J. W. – k. 421- 423, k. 497-500 , odpis zwykły księgi wieczystej - k. 361- 365)

Przed wejściem w życie uchwały nr (...) wydaną przez Sejmik Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. budynek powodów spełniał wymogi w zakresie izolacyjności akustycznej. Zakres prac remontowo – budowlanych koniecznych do spełnienia wymogów ustanowionych w ww. uchwale obejmuje zainstalowanie 10 przed ścianek po wewnętrznej stronie ścian zewnętrznych oraz wymianę łącznie 17 okien i okien balkonowych na odpowiedniki o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Koszt rewitalizacji akustycznej nieruchomości powodów wynosi 73.010,74 złotych ( wraz z 8% podatkiem od towarów i usług (...)).

( dowód: opinia z zakresu akustyki budowlanej z 31.08.2015r. i opinia uzupełniająca numer 1 z 16.11.2015r. oraz opinia uzupełniająca numer 2 z 08.02.2016r. – k. 1145-1148, sporządzone przez Politechnikę (...) Katedrę Akustyki i Multimediów – k. 848- 870, k. 1031- 1036, opinia biegłego sądowego J. W. z 24.05.2016r. – k. 1254-1263 i zeznania tego biegłego – k. 1316)

Przed procesem powodowie w piśmie z 21.03.2013r. wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania z tytułu posadowienia należącej do nich, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w łącznej kwocie 250 tys. złotych. Pismo powodów z 21.03.2013r. pozwany otrzymał w dniu 27.03.2013r. co zostało potwierdzone pieczęcią firmową i podpisem pracownika spółki.

W piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powodów, że przewiduje się możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania na modernizację akustyczną budynku i to w ramach uczestnictwa powodów w procedurze concyliacyjnej.

(dowód: pismo powodów z 21.03.2013r. - k. 25 , pismo pozwanego z 30 kwietnia 2013r. – k. 25-26)

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Zeznania informacyjne strony powodowej wraz z przesłuchaniem w charakterze strony – bo tylko do przesłuchania powodów został ograniczony dowód z przesłuchania stron - było jednym z elementów weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie. Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania powodów albowiem były spójne, logiczne, a nadto korespondowały z pozostałym uznanym przez Sąd za wiarygodny materiałem dowodowym sprawy.

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka T. J. i M. D. dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł. w P..

Sąd jednak zaznacza, że zeznania wymienionych świadków nie miały istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy albowiem nie odnosiły się bezpośrednio do istoty sporu, a mianowicie ustalenia czy doszło do spadku wartości nieruchomości powodów.

Niemniej jednak trzeba mieć na względzie, że żadne z wymienionych działań przedstawionych przez świadków nie doprowadziło do zniesienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., co wpłynąć musi na ostateczną ocenę ustalonego stanu faktycznego. Trzeba też mieć na uwadze, że część działań opisanych przez świadka ma odnieść pozytywne skutki dla mieszkańców obszaru dopiero w późniejszym czasie, ma charakter „docelowy”. Trudno zaś oczekiwać od osób zamieszkujących na terenie tego obszaru, że w zaufaniu do działań pozwanego mających na celu poprawienie komfortu zamieszkania na terenie tego obszaru zrezygnują ze służących im roszczeń, na wystąpienie z którymi mieli 2 lata od dnia wejścia w życie uchwały Nr(...).

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

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również nie mogą zastąpić dowodu z tejże opinii. W istocie stanowiły one kompilację wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne.

W konsekwencji Sąd uznał opinię biegłego sądowego J. W. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opinii biegłego sądowego J. W. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powódki.

W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie.

Zaznaczenia wymaga fakt, że biegły dokonał wyliczenia na podstawie doświadczeń z wieloletnich badań w tej materii w Europie i na świecie, doświadczeń z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. oraz wynikach cząstkowych przeprowadzonych już w P. na bazie danych lokalnych w odniesieniu dla obu lotnisk, co znalazło wsparcie w bogatym orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w opinii uzupełniającej i w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania.

Nie sposób również pominąć faktu, że nieruchomości w ramach budownictwa rodzinnego położone w tzw. strefach około lotniskowych nie są przedmiotem szerokiego zainteresowania potencjalnych nabywców co prowadzi do sytuacji, że ilość transakcji na rynku nieruchomości w tym zakresie i na badanym przez biegłego terenie jest mocno ograniczona.

W ocenie sądu, mając na względzie wcześniejsze wywody opinia biegłego J. W. w zakresie poręczonym postanowieniem dowodowym została sporządzona w sposób prawidłowy. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Dodać należy, iż Sąd na wniosek strony pozwanej skierował opinię biegłego W. celem jej weryfikacji merytorycznej do (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w W.. Na wstępie należy podać, że wskazany dowód podlega ocenie Sądu tak jak każda inny dowód w ramach swobodnej oceny dowodów lecz merytorycznie wiąże Sąd w tym sensie, że nie może samodzielnie zmienić obliczeń rzeczoznawcy.

Zgodnie z art. 157 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. A zatem zrealizowanie wniosku dowodowego pozwanego dotyczącego weryfikacji opinii sporządzonej przez biegłego W. miało na celu wyłącznie dokonanie oceny operatu pod kątem merytorycznym, które wymaga wiadomości specjalistycznych, którymi sąd nie dysponuje. W takiej sytuacji ustawodawca w art. 157 u.g.n. przewidział dokonywanie oceny prawidłowości operatu szacunkowego przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Uzupełnić ten wywód należy stwierdzeniem, że Sąd nie posiada wiadomości specjalnych, którymi dysponuje biegły, dlatego też może ocenić operat szacunkowy tylko jako dowód w sprawie mając na uwadze przepisy prawa oraz to, czy treść operatu jest logiczna i kompletna, a także czy sporządzona wycena została należycie uzasadniona. Ma zatem obowiązek dokonania oceny operatu szacunkowego pod względem formalnym: czy został sporządzony i podpisany przez uprawnioną osobę, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową. Oznacza to, że Sąd nie może wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, ponieważ nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które posiada rzeczoznawca majątkowy. Tym samym aby definitywnie wyjaśnić wszystkie wątpliwości stawiane przez pozwanego we wspomnianej opinii Sąd zdecydował aby poddać ją weryfikacji przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych.

Komisja Arbitrażowa w opinii z 18 lutego 2016r. podała kategorycznie, że opinia ( operat szacunkowy) biegłego W. została wykonana w sposób prawidłowy, tj. w zgodności z przepisami prawa i zasadami dobrej praktyki zawodowej rzeczoznawców majątkowych. ( k. 1179)

Mając na uwadze również i ten fakt na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

Opinia biegłego W. nie była kwestionowana przez pełnomocnika powodów. ( k. 499) Pełnomocnik pozwanego w ocenie Sądu nie przedstawił jakichkolwiek powodów, które mogłyby opinię biegłego W. pozbawić waloru przydatności dla rozstrzygnięcia sprawy tj. nie przedstawił w ocenie Sądu żadnych przekonujących argumentów dyskwalifikujących opinię biegłego.

W konsekwencji uznania pełnej przydatności i prawidłowości merytorycznej opinii sporządzonej przez biegłego W. w ostatecznym kształcie nadanym opinią uzupełniającą (k. 417) Sąd na rozprawie 4 września 2014r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, ku czemu nie było absolutnie jakichkolwiek przesłanek. ( k. 499) Nie może bowiem być wyłącznym powodem zlecenia wykonania opinii innemu biegłemu subiektywne i niczym nie uzasadnione przekonanie o nieprawidłowości kwestionowanej opinii czy też niezadowolenie z płynących z niej wniosków.

W podobny, pozytywny sposób Sąd uznał opinię biegłego sądowego J. W. wespół z opinią z zakresu akustyki budowlanej z 31.08.2015r., opinią uzupełniającą numer 1 z 16.11.2015r. oraz opinią uzupełniającą numer 2 z 08.02.2016r. – k. 1145-1148, sporządzoną przez dr inż. K. R. z Politechniki (...), Katedry Akustyki i Multimediów na okoliczność spełniania przez nieruchomość norm akustycznych i wyliczenia w dalszej konsekwencji wartości nakładów akustycznych. Sąd uznał obie opinie za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych, po wyczerpujących wyjaśnieniach wyrażonych na piśmie czy w trakcie bezpośredniego przesłuchania na rozprawie przez powołanych w sprawie biegłych. Tak jak w przypadku wcześniej omawianej opinii Sąd nie znalazł żadnych argumentów przemawiających za uwzględnieniem wniosku pozwanego o przeprowadzenie z dowodu z kolejnej opinii dotyczącej wyliczenia wartości nakładów akustycznych wyliczonych prawidłowo przez biegłego W. na podstawie szczegółowych , wyliczeń dokonanych przez biegłego z Politechniki (...). Dlatego Sąd na rozprawie 30 czerwca 2016r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność wyliczenia wartości nakładów akustycznych. (k.1316) zważywszy, że takie postępowania strony pozwanej miało na celu tylko nieuzasadnione przedłużenie postępowania .

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy Sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontryktoryjności.

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

Powództwo okazało uzasadnione.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również

użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie są właścicielami (na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), a w konsekwencji byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w



sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, nie będący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Dokonali tego pismem z dnia 21 marca 2013 r. (k. 25) Jak wynika z adnotacji uczynionej na tym piśmie pozwany potwierdził otrzymanie pisma pieczęcią firmową i podpisem pracownika spółki, a nadto oznaczył datą wpływu pisma - „27 marca 2013r.”

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienie związku przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości co do której przysługuje powodom prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody).

Nadto z treści powołanego wyżej Rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie Rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego J. W. jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić.

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrehabilitowanie użytkowników nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powódka winna ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń nie podważa w żaden sposób uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego J. W. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 i art. 136 Prawa ochrony (...) wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany

do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawia dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. 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 również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska wynika, 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, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez J. W. .

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 112.285,00 złotych i w takiej wysokości powodowie wnosili o zasądzenie od pozwanego odszkodowania w zakresie spadku wartości spowodowanego wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Ł..

Przechodząc dalej trzeba podkreślić, że biegły J. W. wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe

obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego J. W. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości, co już zaznaczono wcześniej z uwzględnieniem obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym.

Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym Rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 112.285,00 złotych.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska (co miało miejsce w 1980r.- k. 16) Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio

dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Oceniając zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż tylko w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

W tym zakresie należy wskazać, że przed wejściem w życie uchwały nr (...) wydanej przez Sejmik Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. budynek powodów spełniał wymogi w zakresie izolacyjności akustycznej. Jednakże zakres prac remontowo – budowlanych koniecznych do spełnienia wymogów ustanowionych w ww. uchwale obejmuje w przypadku domu powodów zainstalowanie 10 przed ścianek po wewnętrznej stronie ścian zewnętrznych oraz wymianę łącznie 17 okien w tym okien balkonowych na odpowiedniki o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Koszt rewitalizacji akustycznej nieruchomości powodów wynosi 73.010,74 złotych ( wraz z 8% podatkiem od towarów i usług (...)) . Fakt, ten wynikał wprost z opinii biegłego J. W. oraz z opinii z zakresu akustyki budowlanej sporządzonej przez dr inż. K. R. z Politechniki (...), Katedry Akustyki i Multimediów .

W konsekwencji powyższych rozważań na rzecz powodów do zasądzenia podlegała kwota 73.010,74 złotych tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną ich nieruchomości. ( pkt.2 wyroku)

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt.1-2 wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Uprzedzając dalsze rozważania stwierdzić należy, że Sąd zasądzając w wyroku odsetki ustawowe za opóźnienie przyjął, że od kwot roszczeń pierwotnie zgłoszonych w pozwie przyjął, że należą się powodom począwszy od dnia wniesienia pozwu, co nastąpiło 3 czerwca 2013r. ( k. 1). Natomiast co do odsetek od kwot zgłoszonych przez powodów w wyniku rozszerzenia powództwa Sąd przyjął w przypadku odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, że należą się im od daty pisma zawierającego rozszerzenie powództwa w tym zakresie tj. od 19 września 2014r. – k. 519, a w przypadku odszkodowania za rewitalizację akustyczną od daty rozszerzenia powództwa w tym zakresie co skutecznie nastąpiło na rozprawie 23 czerwca 2016r. – k. 1311.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego.

Na wstępie trzeba podkreślić, że w przedmiotowej sprawie pomiędzy wniesieniem pozwu – czerwiec 2013r., a oszacowaniem wysokości szkody przez biegłego - marzec 2014r., powołanego w sprawie minęło – minął tylko rok. Jak wynika z treści opinii biegłego J. W. w tym okresie nie odnotowywano istotnych zmian cen na rynku nieruchomości.

Wypływa z tego wnioski, że wysokość szkody w dniu wniesienia pozwu była zbliżona czy też niewiele wyższa niż ustalona na podstawie opinii biegłego, co uzasadnia przyjęcie daty początkowej odsetek ustawowych jak przyjęta w wyroku. Dodać należy, że zasądzenie odsetek od dnia wniesienia pozwu było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28.02.2012r., a więc dacie jeszcze wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K..

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż przyjęta przez Sąd w wyroku naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Już zatem najpóźniej w tym dniu pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważyć, że powodowie wzywali pozwanego do zapłaty jeszcze przed procesem ( k. 26 i następne), a pozwany zaproponował im sposób ugodowego zakończenia sporu, pomijając w ogóle świadczenie pieniężne w zamian za ubytek wartości nieruchomości powodów. W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

Uzupełnić należy wcześniejsze wywody, że Sąd ustalił w przypadku części kwot zasądzonych w pkt.1 - 2 wyroku objętych rozszerzeniem żądania pozwu datę wymagalności ustawowych odsetek za opóźnienie późniejszą aniżeli data wniesienia pozwu.

Zgodnie z art. 193 § 3 k.p.c. jeżeli powód występuje z nowym roszczeniem zamiast lub obok roszczenia pierwotnego, skutki przewidziane w artykule poprzedzającym rozpoczynają się z chwilą, w której roszczenie to powód zgłosił na

rozprawie w obecności pozwanego, w innych zaś wypadkach - z chwilą doręczenia pozwanemu pisma zawierającego zmianę i odpowiadającego wymaganiom pozwu.

Mając na uwadze, że rozszerzenie żądania pozwu, co do odszkodowania za spadek wartości nieruchomości nastąpiło w piśmie pełnomocnika powodów z 19 września 2014r. ( wraz z dowodem nadania tego pisma pełnomocnikowi pozwanego – k. 519-520) to Sąd przyjął, że odsetki ustawowe od kwoty objętej pismem zawierającym rozszerzenie powództwa, należą się od daty tego pisma do dnia zapłaty.

Nieco odmiennie Sąd postąpił w zakresie odsetek ustawowych za opóźnienie dotyczących rozszerzonego powództwa co do odszkodowania za rewitalizację akustyczną nieruchomości powodów. Skuteczne rozszerzenie powództwa w tym zakresie przez powodów nastąpiło dopiero na rozprawie 23 czerwca 2016r. ( k.1311) gdyż pismo zawierające rozszerzenie powództwa opatrzone datą wcześniejszą – 22 czerwca 2016r. – k.1309, nie zawierało dowodu doręczenia pisma stronie przeciwnej.

W konsekwencji Sąd przyjął, że odsetki ustawowe od kwot objętych pismem zawierającym rozszerzenie powództwa, , szczególnie wyliczonych w pkt.2 wyroku należą się powodom od dnia w którym nastąpiło skuteczne rozszerzenie żądania pozwu tj. na rozprawie 23 czerwca 2016r. w obecności pełnomocnika pozwanego.

W punkcie 3 wyroku Sąd na podstawie art. 203§1-3 k.p.c. w z art. 355§1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie części odsetek ustawowych objętych cofnięciem powództwa przez powodów połączonym ze zrzeczeniem się roszczenia, co nastąpiło na rozprawie 30 czerwca 2016r. ( k. 1317)

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art.98§1-3 k.p.c. ( zasada odpowiedzialności za wynik procesu) . Natomiast zgodnie z art. 108§1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Hanna Flisikowska