

Sygnatura akt XII C 457/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2016 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

E. P. (1), zam. ul. (...), (...)-(...) P.,

E. P. (2) zam. ul. (...), (...)-(...) P.

przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., ul. (...), (...)-(...) P.

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów następujące kwoty:

- a. równą 15.576,65,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie tytułem wydatków dotyczących rewitalizacji zajmowanego przez nich budynku mieszkalnego;
- b. równą 83.500,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie – tytułem utraty wartości zajmowanej przez nich nieruchomości.

I. W pozostałym zakresie powództwo oddała.

II. Kosztami niniejszego postępowania obciąża pozwanego i w związku z tym:

- a. zasądza od niego na rzecz powodów kwoty 5.000,-zł z tytułu zwrotu uiszczonej przez nich opłaty sądowej oraz kwotę 3.600,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;
- b. kosztem procesowego zastępstwa pozwanego obciąża go we własnym zakresie.
- c. pozostałe koszty niniejszego postępowania pozostawia do rozliczenia referendarzowi sądowemu.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 24 lutego 2014 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 26 lutego 2014 r., skierowanym przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**, powodowie **E. P. (1) i E. P. (2)** wnieśli o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **100.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, w tym:

- 1) **50.000 zł** tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów,

2) **50.000 zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów.

Powodowie domagali się również zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swoich żądań powodowie przedstawili stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczeń o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze ich własności, położonej w P. przy ul. (...), działka nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla cywilnego lotniska P. – Ł. w P.. Powodowie wskazali, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. należąca do nich na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomość położona przy ul. (...) w P., Gmina T., znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwałą Nr (...) wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Pismem z dnia 14 stycznia 2014 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia pod kątem rodzajowym i wezwali go do ustalenia szkody, zasad jej naprawienia oraz powołania biegłego celem oceny doznanych przez nich szkód, jednak pozwany odmówił prowadzenia rozmów ugodowych, zaoferował natomiast wyłącznie prowadzenie procedury koncyliacyjnej według ustalonych przez niego zasad i tylko co do roszczenia o nakłady „wygłuszeniowe” budynku. Zdaniem powodów, na tle tak przedstawionego stanu faktycznego przysługują im wobec pozwanego roszczenia oparte o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232), a mianowicie art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 tej ustawy, zastosowanie i wykładnię których szczegółowo i obszernie uzasadnili. Powodowie podnieśli, że interpretacja przepisów art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wskazuje jednoznacznie, że ustawodawca nie ustanowił wymogu poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku przed wniesieniem pozwu, takie też stanowisko dominuje w orzecznictwie sądów powszechnych apelacji (...). Powodowie wyliczyli, jakich ograniczeń w korzystaniu ze swej nieruchomości doznali, określili zakres dochodzonego odszkodowania, wskazali ponadto, że zaistniała szkoda majątkową w swojej sferze prawnej definiują jako obejmującą również zmniejszenie wartości ich nieruchomości w myśl art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Odwołując się do treści art. 140 k.c. powodowie wskazali, że nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym, kapitałem, z którego mogliby korzystać bez ograniczeń gdyby nie ustanowiono wskazanego wyżej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym z najistotniejszych ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas, a ściślej – konieczność znoszenia przez nich normatywnie dopuszczonych przekroczeń hałasu. Powodowie wskazali również, że ewentualne wykluczenie przepisów ustawy Prawo o ochronie środowiska jako podstaw prawnych roszczeń nie wyłącza oparcia ich roszczeń o art. 435 k.c. w zw. z art. 322 – 328 cytowanej ustawy. Powodowie dotrzyмали ponadto terminu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. do zgłoszenia pozwanemu roszczeń (k. 1-22 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 marca 2014 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 3 kwietnia 2014 r., pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany podniósł, że żadne z roszczeń nie zasługuje na uwzględnienie. Pozwany zakwestionował roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości jako niewykazane z punktu widzenia art. 6 k.c. Zdaniem pozwanego, samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. W ocenie pozwanego, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powodów, nie spowodowało zwiększenia emisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wręcz przeciwnie, objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej obszaru miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. W związku z powyższym nie można przyjąć w

okolicznościach faktycznych sprawy, aby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych ww. uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości powodów. Wbrew ich stanowisku, nie nałożono na nich żadnych ograniczeń co do przeznaczania nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do znacznego uszczuplenia ich prawa własności. Wskazana uchwała nie wprowadziła dla tej nieruchomości żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Pozwany podniósł ponadto, że nie generuje tzw. immisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością lotniska cywilnego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. Co za tym idzie nie można uznać, aby powodom przysługiwały jakikolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w ich sferze w związku z działalnością lotniska P. - Ł.. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa wręcz na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powodów. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała zgodnie z treścią art. 6 k.c. konieczności poniesienia nakładów na modernizację akustyczną budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w danym obszarze. Pozwany podejmuje działania związane z ograniczeniem immisji hałasu. Przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony (k. 120-138 akt).

W piśmie procesowym z dnia 27 lipca 2016 r. powodowie zmodyfikowali wywiedzione powództwo w ten sposób, że podtrzymali żądanie pozwu co do kwoty w nim wskazanej, ale w ramach dochodzonej kwoty wnieśli o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **83.500 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty – tytułem spadku wartości ich nieruchomości oraz kwoty **16.500 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych.

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie E. P. (1) i E. P. (2) są właścicielami - na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0600 ha, dla której S. (...) w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość powodów zabudowana jest niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym. Nieruchomość składa się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 600 m², oznaczonej w ewidencji: obręb P., arkusz nr 1.

Okoliczności niesporne, jak również: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 29-32 akt)

Nieruchomość powodów jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową, w 2013 r. i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

Okoliczności niesporne, jak również wydruki materiałów prasowych (k. 155-157 akt)

Gmina T. to gmina wiejska, położona w województwie (...), powiecie (...). Teren gminy obejmuje obszar 101,4km², w tym użytki rolne stanowią 79%, a użytki leśne 7%. Wg danych z 2010 r. populacja gminy przekroczyła 20.000 mieszkańców. Przez teren gminy przebiega trasa drogi krajowej nr (...) łącząca R. z P., równoległa do trasy autostrady (...). W 2011 r. na terenie gminy funkcjonowało ponad 4.000 przedsiębiorstw, w których było ponad 30.000 miejsc pracy. Bezrobocie w gminie jest jednym z najmniejszych w W. i w kraju; stopa bezrobocia w 2010 r. wynosiła 3,23%. Na działalność gospodarczą przeznaczonych jest również około 400ha z możliwością podłączenia do pełnej infrastruktury.

P. to jedna ze wsi zlokalizowanych na terenie T. we wschodniej jego części, która graniczy bezpośrednio z miastem P. i jest zamieszkała przez ponad 6.000 mieszkańców. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie pobliskiego P.. Wieś posiada bardzo dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. P. jest położone w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P..

Nieruchomość należąca do powodów stanowi działkę o kształcie regularnym, prostokątnym, ogrodzoną. Nieruchomość ta ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – ul. (...). Częścią składową nieruchomości jest jednorodzinny, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej wykonany w technologii murowanej. Na niezabudowanej części gruntu znajduje się trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Nieruchomość ta ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej.

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. - Osiedle (...) – część A. Nieruchomość oznaczono w powyższym planie symbolem M. – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością organizowania nieuciążliwych miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

Okoliczności niesporne, jak również opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (1) z dnia 6 lipca 2016 r. (k. 516-552 akt)

Decyzją z dnia 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. na wniosek pozwanego ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” położonego w P. przy ul. (...).

Okoliczności niesporne, jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 51-82 verte akt), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 83-106 verte akt), decyzja nr (...) o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego z dnia 18 kwietnia 2011 r. (k. 107-114 verte akt)

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w **tzw. strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
 - a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
 - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

- a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,
- d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Okoliczności niesporne, jak również: opracowanie „Obszar ograniczonego użytkowania w teorii i w praktyce (...) Dyrekcji Ochrony (...) z dnia 9 października 2012 r. (k. 46-49), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 51-82 verte akt), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 83-106 verte akt)

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..

Okoliczności niesporne, jak również: zaświadczenie Marszałka Wojewódzka W.. z dnia 16 stycznia 2014 r. (k. 26 akt) wraz z załącznikami – kopią mapy topograficznej (k. 27 akt) i kopią mapy 1(15) obręb P. (k. 28 akt); opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (1) z dnia 6 lipca 2016 r. (k. 516-552 akt)

Utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., znajdującej się w sferze władztwa powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. na dzień 28 lutego 2012 r. i poziomu cen aktualnych (na dzień 6 lipca 2016 r.), wynosi **83.500 zł**.

Wartość nieruchomości powodów według jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosiła **579.576 zł**.

Na wartość wycenianego prawa decydujący wpływ ma położenie nieruchomości, stan techniczny, standard, powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego oraz stan zagospodarowania nieruchomości. Uzyskana wartość za 1m² powierzchni użytkowej mieści się w analizowanym przedziale cenowym znalezionych transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, położonych poza obszarem ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego. Przy określaniu wartości wzięto pod uwagę te cechy, które mają największy wpływ na wartość rynkową nieruchomości.

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska wywołaną działaniami lotniska ale nie eliminuje hałasu oddziaływującego na nieruchomości położone na tym obszarze. Stale rosnąca świadomość uczestników rynku o szkodliwości hałasu na zdrowie człowieka i utrudnieniach w sposobie użytkowania nieruchomości skutkuje niższymi cenami ofertowymi i transakcyjnymi nieruchomości położonych w strefach oddziaływania lotniska.

Analiza spadku wartości nieruchomości na (...) ograniczonego (...) potwierdza fakt ubytków wartości nieruchomości mieszkaniowych położonych w pobliżu lotnisk cywilnych i wojskowych, potwierdzonych również wynikami badań prowadzonych za granicą oraz na terenie Polski.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (1) z dnia 6 lipca 2016 r. (k. 516-552 akt), opinia uzupełniająca z dnia 15 września 2016 r. (k. 609-612 akt)

Funkcjonowanie lotniska dopuszczone w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w budynku mieszkalnym powodów – w stanie aktualnym oraz dla aktywności lotniska prognozowanej na rok 2034 - naruszenie wymogów obowiązującej normy PN-87/B- (...) „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. W porze nocnej w pokojach – z wyjątkiem mniejszego pokoju na parterze - występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wynoszące około 1-3,5 dB. W pozostałych pomieszczeniach oraz w całym budynku w porze dziennej panują poprawne warunki akustyczne. Przegrody zewnętrzne z oknami oraz ściany pełne i dach w pomieszczeniach chronionych w budynku powodów spełniają wymagania normy PN-B- (...) -3:1999 – w stanie aktualnym oraz dla aktywności lotniska prognozowanej na rok 2034. Konieczność adaptacji akustycznej budynku

pozostaje zatem w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Zapewnienie właściwych warunków akustycznych w budynku powodów wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Niezbędne zmiany polegają na wymianie okien i drzwi balkonowych w podlegających ochronie akustycznej pokojach (z wyłączeniem mniejszego pokoju na parterze) na stolarkę budowlaną o zwiększonej izolacyjności akustycznej. Ponieważ tak określone zmiany powodują ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji budynku, tj. instalację nawiewników ściennych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ramy, a także bardzo starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych. Szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł. wynoszą 12.663,94 zł netto, tj. bez uwzględnienia stawki podatku od towarów i usług (...).

Dowód: opinia biegłej z dziedziny akustyki A. K. z dnia 14 sierpnia 2015 r. (k. 254-326 akt), opinie uzupełniające biegłej A. K. : z dnia 19 i 23 listopada 2015 r. (k. 411-412, 413-423 akt), z dnia 15 kwietnia 2016 r. (k. 481-482 akt); opinia biegłego K. J. z dnia 2 września 2015 r. (k. 331-364 akt), opinie uzupełniające biegłego K. J.: z dnia 7 listopada 2015 r. (k. 397-405 akt), z dnia 28 stycznia 2016 r. (k. 441 akt), z dnia 15 marca 2016 r. (k. 466-473 akt), z dnia 21 lipca 2016 r. (k. 560-564 akt)

Pismem z dnia 14 stycznia 2014 r. powodowie dokonali zgłoszenia pozwanemu (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. roszczeń w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, wzywając pozwanego do zapłaty odszkodowania z tytułu posadowienia należącej do nich, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, w tym 175.000,00 złotych odszkodowania tytułem ubytku wartości nieruchomości i 150.000,00 złotych tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów. Jednocześnie powodowie wezwali pozwanego do ustalenia szkody, zasad jej naprawienia oraz powołania biegłego celem oceny doznanych przez nich szkód.

W piśmie z dnia 4 lutego 2014 r. pozwany poinformował powodów, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną budynku i to w ramach uczestnictwa powodów w procedurze koncyliacyjnej.

Pismem z dnia 21 lutego 2014 r. powodowie, wobec braku ustalenia przez pozwanego w sposób wiarygodny wyceny przysługującego im odszkodowania, wskazali, iż według opinii powodów należne i adekwatne odszkodowanie przysługujące im jako właścicielom przedmiotowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., winno wynieść łącznie 325.000 zł w tym 175.000,00 zł za spadek wartości nieruchomości i 150.000,00 zł za nakłady konieczne na wygłuszenie zgodnie z Polskimi Normami PN-87/B- (...) oraz PN-B- (...) -3:1999.

Dowód : pismo pełnomocnika powodów z dnia 14 stycznia 2014 r. wraz z pismem przewodnim i dowodem nadania (k. 33-37 akt), pismo pozwanego z dnia 4 lutego 2014 r. (k. 38 akt), procedura koncyliacyjna (k. 39-44 verte akt), pismo powodów z dnia 21 lutego 2014 r. (k. 45)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył powodom żądanej przez nich kwoty w jakiegokolwiek części.

Okoliczności niesporne

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

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

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opinii biegłego sądowego K. R. (1) z dnia 6 lipca 2016 r. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...), która to opinia uzupełniona została w dniu 15 września 2016 r. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła 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. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. (1) sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w piśmie z dnia 15 września 2016 r. do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego 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. W ocenie sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego. Zdaniem sądu o nierzetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek (do porównania przyjął 89 transakcji).

Za przekonujące należy przy tym uznać stwierdzenie zawarte w opinii uzupełniającej z dnia z 15 września 2016 r., iż proponowany przez pozwanego model regresji nie jest wykorzystywany w procesie szacowania wartości rynkowej, a jedynie do analizy rynku nieruchomości oraz do ustalenia współczynników ubytku wartości na o.o.u. dla nieruchomości średniej (typowej, przeciętnej) ze zbioru przyjętego do analizy. Określenie wartości modelu dla nieistniejących atrybutów rynkowych, wykraczających poza skalę ocen wynikającą ze zbioru transakcji przyjętego do analizy, jest tendencyjne i ma na celu dyskredytację opinii biegłego.

Podkreślenia wymaga, iż określona w operacie wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma z definicji charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie sądu, opinia biegłego K. R. (1) w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki.

Mając powyższe na względzie, Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku strony pozwanej do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczności objęte opinią biegłego K. R. (1) i wniosek ten oddalił (k. 639 w zw. z k. 566-574 verte akt).

Krytycznie należało odnieść się także do wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do kontroli i oceny przez (...) Stowarzyszenie (...). Powtórzyć bowiem należy, iż opinia prywatna, na którą powołuje się strona pozwana-opinia metodyczna dotycząca oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) z dnia 16 grudnia 2015 r. autorstwa I. F. i J. K., w żaden sposób nie może podważać prawidłowości opinii biegłego sądowego powołanego w sprawie niniejszej, a analiza opinii K. R. (1) prowadzi do jednoznacznego wniosku o prawidłowości tej opinii. Z powyższych względów, Sąd wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. (1) do kontroli i oceny przez (...) Stowarzyszenie (...) oddalił (k. 639 w zw. z k. 585-589).

Przydatny dla sprawy okazał się także dowód z opinii biegłej A. K. z dnia 14 sierpnia 2015 r., z którego wynikało przede wszystkim naruszenie wymogów obowiązującej normy PN-87/B- (...) „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”, w tym, iż w porze nocnej we wszystkich pokojach- z wyjątkiem mniejszego pokoju na parterze- w budynku na nieruchomości powodów występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wynoszące około 1-3,5 dB. Opinia ta była także przydatna do ustalenia jakie rodzaju nakładów wymaga nieruchomość powodów, dla adaptacji akustycznej budynku w związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Ponieważ opinia biegłej została zakwestionowana w określonym terminie przez obydwie strony procesu, Sąd doręczył biegłej odpisy pism pełnomocników stron, zawierających zarzuty do wydanej opinii, celem umożliwienia ustosunkowania się do nich. I tak biegła sądowa A. K. w opiniach uzupełniających z dnia 19 i 23 listopada 2015 r. (k. 411-412, 413-423 akt), w sposób wyczerpujący i zrozumiały odniosła się zarówno do zastrzeżeń powodów zawartych w piśmie procesowym z dnia 7 sierpnia 2015 r. (k. 352-357) jak również udzieliła szczegółowych odpowiedzi na pytania pozwanego sformułowane w piśmie procesowym z dnia 9 września 2015 r. (k. 370 verte akt). Złożone przez biegłą w formie pisemnej wyjaśnienia były wystarczające dla pozwanego, który w dalszym toku procesu nie kwestionował sporządzonych przez biegłą opinii. Jednakże powodowie podtrzymali wywiedzione zarzuty zgłoszone wobec opinii zasadniczej z dnia 14 sierpnia 2015 r. oraz zawnioskowali o przesłuchanie biegłej na rozprawie (k. 434 akt). Nadto w piśmie procesowym z dnia 22 lutego 2016 r. (k. 450) powodowie zgłosili wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej dr inż. K. R. (2) z Politechniki (...) Katedry Akustyki i Multimediów z dnia 8 lutego 2016 r., dołączając jej kopię do akt sprawy (k. 453-456 verte akt). W zredagowanym piśmie powód ponownie zawarł szereg pytań, którego odpis Sąd zlecił doręczyć biegłej A. K. celem udzielenia odpowiedzi na te pytania w kolejnej opinii uzupełniającej. Po wykonaniu przez biegłą w dniu 15 kwietnia 2016 r. kolejnej opinii uzupełniającej (k. 481-482 akt), żadna ze stron postępowania nie zgłosiła dalszych zarzutów do zawartych w niej wniosków, a co za tym idzie, Sąd nie znalazł podstaw, by zdyskwalifikować ją z urzędu. Stwierdzić należy, że ww. opinie (zasadnicza i uzupełniająca) zostały opracowane przez osobę fachową, posiadającą doświadczenie na polu teorii i praktyki. A. K. to osoba obca do stron i niezainteresowana tym, by w sprawie wydano korzystne rozstrzygnięcie dla którejkolwiek z nich. Jej opinia jest szczegółowa i uzasadniona została zgodnie z art. 285 § 1 k.p.c. Z uwagi na niezwykle trudną i rozbudowaną materię opiniowania, posiadała w tych fragmentach, gdzie było to niezbędne, wyjaśnienie pojęć z dziedziny akustyki i ochrony środowiska niezbędnych do prawidłowego zrozumienia opinii. Nie budził wątpliwości przyjęty tok rozumowania autorki opinii, opinia nie zawierała twierdzeń wzajemnie sprzecznych, które by się wykluczały.

Podstawą ustaleń faktycznych w sprawie przedmiotowej okazała się także opinia biegłego K. J. z dnia 2 września 2015 r. (k. 331-364 akt) wraz z opiniami uzupełniającymi: z dnia 7 listopada 2015 r. (k. 397-405 akt), z dnia 28 stycznia 2016 r. (k. 441 akt), z dnia 15 marca 2016 r. (k. 466-473 akt), z dnia 21 lipca 2016 r. (k. 560-564 akt), z których to wynikały szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł.. Biegły rzeczony koszty ustalił na kwotę 12.663,94 zł netto, wskazując jednocześnie, iż kwota ta powinna nadto zostać powiększona o 8% (13.677,06 zł) lub 23% (15.576,65 zł) podatku VAT. Strona powodowa ostatecznie wniosła o zasądzenie z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku kwoty 16.500 zł, natomiast biegły w swojej opinii wyjaśnił, iż wysokość stawki podatku zależna jest od formy opodatkowania podmiotu wykonującego prace remontowe i z tego względu w szczególnym przypadku, możliwe jest zastosowanie 8% stawki podatku VAT. Zatem biegły w swojej opinii przedstawił dwa alternatywne warianty określenia wartości nakładów akustycznych w nieruchomości powodów, a wybór jednego z nich należał do Sądu.

Odnosząc się do zarzutów kierowanych przez strony pod adresem opinii biegłego K. J., Sąd również nie znalazł powodów, aby odmówić prawidłowości wniosków opinii. 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. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w ww. pismach do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej. Biegły w szczególności wyjaśnił z jakiego względu nie jest możliwe uzyskanie od producentów okien ofert, które odpowiadałyby potrzebom sporządzanej przez biegłego opinii. Oferty takie nie uwzględniają wielkości okien, które powinny zostać użyte w budynku powodów. Brak jest na rynku ofert, które uwzględniałyby zarówno tą wielkość, jak i bardzo wysoką izolacyjność akustyczną, na jaką wskazała w swojej opinii biegła akustyk A. K.. Biegły podkreślił, iż w budynku powodów nie mogą zostać zastosowane standardowe okna określane przez producentów mianem „okien akustycznych”, gdyż nawet one nie spełniają wymogów, na które wskazała biegła akustyk. Biegły wyjaśnił także powody zastosowania wskaźnika ceny w kosztorysie w wysokości 10% i w wysokości 15% w stosunku do montażu ściennych nawiewników akustycznych. Biegły wyjaśnił też, dlaczego oparł się na cenniku podanych w opiniach firm. Sąd w całości wyjaśnienia biegłego podziela i uznaje za przydatne do poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie, uznając przy tym, iż brak jest podstaw do uwzględnienia wniosku strony powodowej (k. 381, 428) o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na te okoliczności, które objęte zostały opinią biegłego K. J. i wniosek ten, zgłoszony po raz ostatni w piśmie procesowym z dnia 7 grudnia 2015 r., oddalił. Sąd oddalił także wniosek strony pozwanej o przesłuchanie biegłego K. J. na rozprawie (k. 390, 444, 500, 603), albowiem – jak wskazano powyżej – nie zachodziła w sprawie potrzeba dalszego uzupełniania opinii przez biegłego, a przeprowadzanie dalszych czynności z udziałem biegłego mogłoby spowodować jedynie zwłokę w rozpoznaniu sprawy.

Dodatkowo Sąd wskazuje, że rzeczą Sądu – w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego – jest wybór, czy opracowanie opinii uzupełniającej nastąpi w formie pisemnej czy w formie ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie. Nie jest więc zatem uchybieniem procedurze skierowanie przez Sąd zarzutów stron do biegłego celem ustosunkowania się do nich w formie pisemnej opinii uzupełniającej. W tej sytuacji, kolejne wnioski stron o wezwanie na rozprawę biegłych sądowych celem zadania im pytań Sąd oddalił jako zmierzające do przewleczenia niniejszego postępowania.

Podobnie nieprzydatna dla sprawy okazała się przedłożona przez pozwanego opinia dotycząca oceny poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielorakiej) z dnia 16 grudnia 2015 r. (k. 575-582 verte akt), albowiem nie była to opinia sporządzona jako opinia biegłego do sprawy przedmiotowej, a jedynie opinia prywatna sporządzona na zlecenie pozwanego, co rzutować musiało na jej ocenę, nadto jej treść nie przyczyniła się w żadnym stopniu do podważenia opinii sporządzonej przez biegłego K. R. (1). W szczególności biegły ustosunkował się do treści rzeczowej opinii prywatnej w opinii uzupełniającej z dnia 15 września 2016 r. (k. 609-612 akt), wyczerpująco wyjaśniając przyjętą przez siebie metodologię i zasadność jej zastosowania w sprawie przedmiotowej.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadka T. J. oraz z przesłuchania stron (k. 639) z uwagi na cofnięcie wniosków dowodowych w tym zakresie na rozprawie w dniu 22 listopada 2016 r. (k. 639).

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony były bowiem reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Sąd oparł się zatem jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony, co zgodne było z obowiązującą zasadą kontrydiktoryjności.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającym zakresie.

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, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę. 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.

W pozwie pełnomocnik powodów wskazał jako podstawę prawną roszczenia dochodzonego pozwem również art. 435 k.c.

Zgodnie z § 1 przepisu art. 435 k.c., prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności. W tym przedmiocie należy wskazać, że przepisy art. 129 ustawy Prawo ochrony środowiska i art. 435 k.c. są reżimami rozłącznymi, a za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu 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 uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały 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 uchwały 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 emisji 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, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). 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 14 stycznia 2014 r. (k. 34-36), nadanym tego samego dnia do pozwanego (k. 37). Pozwany otrzymał ww. pismo przed dniem 4 lutego 2014 r., ponieważ w tym dniu wystosował do powodów odpowiedź na zgłoszenie roszczenia (k. 38).

Jak to już wcześniej wskazano, powodowie domagali się ostatecznie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania ostatecznie kwoty 83.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i 16.500 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych w ich budynku mieszkalnym, również z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienia 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 nieruchomości 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 uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji 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 znieść dopuszczalne w tym obszarze emisje (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 K. R. (1) wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą 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 K. R. (1) 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.

Godnym podkreślenia jest fakt, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych, jednakże pozostaje on zasadniczo bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu

hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P..

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska, lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrehabilitowanie użytkownikom nieruchomości znoszenie ponadnormatywnego 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 powodowie winni 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 K. R. (1) 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 środowiska. Zmniejszenie 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 stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

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 – w aktualnych czasach jest 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).

Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wykonanej przez K. R. (1).

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 83.500 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

Biegły 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. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania - tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców – skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. 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. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

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 K. R. (1), Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. 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.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. 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 uchwałą 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 83.500 zł (punkt I lit b. sentencji wyroku).

Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło 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 kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynek mieszkalny w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały 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 zaś 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 w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, 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.

Opinie biegłych A. K. i K. J. pozwoliły określić jakie konkretnie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach domu mieszkalnego powodów, które takiego klimatu wymagają. Wartość tych nakładów wynosi 12.663,94 zł netto, tj. bez uwzględnienia stawki podatku od towarów i usług (...).

Sąd uznał za zasadne zastosować stawkę 23% podatku VAT, albowiem musiał uwzględnić, że stosuje się różne stawki opodatkowania podmiotów mogących na rzecz powodów wykonać takie prace rewitalizacyjne. O ile powodowie nie mogą domagać się wykonania na swoją rzecz - kosztem pozwanego - prac ponadstandardowych nie pozostających w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a jedynie nakładów na zapewnienie wymagań akustycznych budynku o tyle brak podstaw aby pozwanego „uprzywilejować” stosowaniem niższej stawki podatku VAT dla prac, które powodowie wykonają w swoim budynku mieszkalnym.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem wydatków dotyczących rewitalizacji zajmowanego przez powodów budynku mieszkalnego podlegała na ich rzecz kwota 15.576,65 zł (punkt I lit a. sentencji wyroku).

O odsetkach ustawowych od w/w kwot orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. Sąd decydujące znaczenie przypisał funkcji kompensacyjnej odsetek ustawowych. Niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opierał się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępnie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzonych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Powstanie szkody w majątku powodów wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powodowie pisemnie zgłosili pozwanemu roszczenia w piśmie z dnia 14 stycznia 2014 r., na łącznym poziomie 325.000 zł. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważy się, że pozwany zaproponował niekorzystny sposób ugodowego zakończenia

sporu, pomijając w ogóle świadczenie pieniężne w zamian za ubytek wartości nieruchomości. W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania lub daty uprawomocnienia się orzeczenia. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Należy wyrazić pogląd, że obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wartość zostanie ustalona dopiero w późniejszym czasie, np. w toku postępowania sądowego. Wobec powyższego Sąd ustalił datę początkową płatności odsetek ustawowych na 26 lutego 2014 r., to jest dzień wniesienia pozwu, co jest zgodne z żądaniem powodów, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej ich wysokość określa nowe brzmienie art. 481 § 1 k.c. Zasądzenie odsetek od dnia 26 lutego 2014 r. było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28 lutego 2012 r., 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 dzień następny po wniesieniu pozwu, naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Zasądzenie odsetek dopiero od dnia wyrokowania skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

Zasądzona w pkt I lit a i b wyroku kwota odszkodowania wejdzie w skład majątku wspólnego powodów bowiem w tym ustroju majątkowym pozostawali w chwili orzekania.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c., obciążając w punkcie III wyroku tymi kosztami w całości stronę pozwaną. Sąd uznał, iż zasadne jest nałożenie na pozwanego obowiązku zwrotu wszystkich kosztów, albowiem powodowie ulegli tylko co do kwoty 923,35 zł, która to kwota stanowiła nieznaczną część żądania pozwu.

Sąd w punkcie III lit. a wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.000 zł z tytułu zwrotu uiszczonej przez nich opłaty sądowej (k. 25) oraz kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu poniesionego przez powodów kosztu zastępstwa procesowego w wysokości wynagrodzenia jednego adwokata (zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity : Dz.U. z 2013 r., poz. 461). Konsekwentnie, pozwanego będzie obciążać we własnym zakresie wynagrodzenie ustanowionego pełnomocnika procesowego (punkt III lit b wyroku).

W punkcie III lit. c wyroku Sąd pozostawił pozostałe koszty postępowania sądowego do wyliczenia referendarzowi sądowemu.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ SSO Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

- 1) notować w kontrolce uzasadnień,
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
- 3) po wykonaniu pkt 1-2 akta sprawy przedłożyć referendarzowi sądowemu celem rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu biegłych,
- 4) akta sprawy przedłożyć za 14 dni od dnia doręczenia lub z apelacją.

Poznań, dnia 9 stycznia 2017 r. /-/ SSO Zofia Lehmann