

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 lutego 2018 r.

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

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: p.o. stażysty Aleksandra Strzałkowska

**po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2018 r. w Poznaniu**

**sprawy z powództwa S. M.-B., R. B.**

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

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 97.326,57 zł (dziewięćdziesiąt siedem tysięcy trzysta dwadzieścia sześć złotych pięćdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a. 76.000,00 zł od dnia 9 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,

b. 21.326,57 zł od dnia 25 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie odsetek powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 14.817,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.217,00 zł kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1067,00 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa oraz kwotę 1602,86 zł tytułem poczynionych wydatków.

SSO JACEK MUSIELAK

## UZASADNIENIE

Powodowie S. M.- B. i R. B., działający przez profesjonalnego pełnomocnika wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. solidarnie kwoty 76.000 zł, w tym kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powodów oraz kwoty 16.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów z ustawowymi odsetkami od dnia 10 marca 2014 r. do dnia zapłaty. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o rozważenie w pierwszej kolejności wysokości roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości strony powodowej i rozstrzygnięcie tej kwestii wyrokiem częściowym.

Powodowie wskazali, że są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 641 m<sup>2</sup>, na której wybudowany został jednorodzinny budynek mieszkalny, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Powodowie podali także, że niniejszym pozwem dochodzą zapłaty odszkodowania za szkodę wywołaną działalnością lotniska P. - Ł. w P. tj. hałasem emitowanym przez lotnisko, a także faktem wprowadzenia wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazali, że nieruchomość mieszkalna

stanowiąca ich własności znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednym ze skutków działalności lotniska i wzrastającego w ostatnich latach hałasu- co skutkowało wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, jest spadek wartości nieruchomości powodów. Argumentowali, że w związku z obniżeniem wartości nieruchomości ponieśli szkodę majątkową, którą pozwany winien naprawić.

Powodowie pismem z dnia 21 stycznia 2014r., poprawionym w dniu 26 lutego 2014 r. zgłosili pozwanemu roszczenia pod kątem rodzajowym, wezwali go do zapłaty oraz ewentualnie wezwali do powołania biegłego celem oceny doznanych szkód. Pozwany odmówił jednak podjęcia rozmów ugodowych, wskazując na możliwość przeprowadzenia procedury koncyliacyjnej według ustalonych i przyjętych przez niego zasad.

Pismem z dnia 27 lutego 2014 r. powodowie wnieśli o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej. Posiedzenie ugodowe w sprawie o sygn. akt IX Co 1280/14 nie zakończyło się zawarciem ugody.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania. Pozwany podniósł przy tym, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powodów nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. W ocenie pozwanego powodowie nabywając ww. nieruchomość mieli świadomość funkcjonowania w sąsiedztwie lotniska i akceptowali ten fakt. Zdaniem pozwanego bezzasadne są także twierdzenia powodów, że nie mogli przewidzieć rozbudowy (...), w tym wzmożonego ruchu lotniczego. Pozwany wskazał także, że podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia poziomu hałasu, w tym ograniczenie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań, wyłączenie z eksploatacji przestarzałych i głośnych samolotów pocztowych, wprowadzenia procedury wypychania samolotów za pomocą specjalnych samochodów z płyty postojowej w porze nocnej. Nadto wprowadzono procedurę koordynacji lotów, co pozwala na zachowanie wytycznych wynikających z decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, a także znaczne zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania w porze nocnej.

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe. Nadto pismem z dnia 23 stycznia 2018 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 21.326,57 zł i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda solidarnie kwoty 97.326,57 zł, w miejsce pierwotnego żądania pozwu w kwocie 76.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 marca 2014 r. do dnia zapłaty. Ponadto powodowie wnieśli o obciążenie kosztami postępowania w całości pozwanego i zasądzenie od niego na rzecz powodów solidarnie tych kosztów z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej z uwzględnieniem treści art. 109 § 2 k.p.c.

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

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które pozostaje własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddał do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

Dowód : okoliczności niesporne, a nadto zaświadczenie marszałka województwa (...) (k. 34), decyzja (...) (k. 48-79), decyzja (...) (81- 104), informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z KRS (k. 166-173), kopia raportu oddziaływania na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. (k. 232-252), ważne daty (k. 253).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania

dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii 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 izolinii 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 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. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Dowód : okoliczności bezsporne, a nadto raport środowiskowy (k. 232-252).

S. M.- B. i R. B. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 641 m<sup>2</sup>, na której wybudowany został jednorodzinny budynek mieszkalny, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Powodowie nabyli nieruchomość gruntową niezabudowaną w 2000r. W nowo wybudowanym domu zamieszkali w dniu 7 października 2003 r. W budynku tym powodowie mieszkają do dziś.

Miejscowość P. położona jest we wschodniej części gminy, graniczy z P.. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie P.. Działka będąca w użytkowaniu wieczystym powodów ma kształt regularny, ukształtowanie terenu jest płaskie. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Droga dojazdowa do niej jest urządzona- utwardzona kostką brukową, brak chodników. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny niezabudowane.

Posadowiony na działce budynek mieszkalny jednorodzinny w zwartej zabudowie, jest budynkiem jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, bez podpiwniczenia, z dachem wielospadowym krytym dachówką ceramiczną. Wzniesiony został w technologii tradycyjnej. Posadowiony jest na fundamentach betonowych, ściany zewnętrzne i wewnętrzne budynku są murowane, strop budynku jest żelbetonowy, dach drewniany wielospadowy kryty dachówką ceramiczną. Okna w budynku wykonane są z PCV, stolarka drzwiowa w budynku wykonana jest z drewna. W budynku znajdują się także drewniane schody. Podłogi pokryte są panelami, wykładzinami i płytkami ceramicznymi. Ściany i sufity są pomalowane. Ogólny stan techniczny budynku oceniono na stopień bardzo dobry.

Stan taki istniał w dniu 28 lutego 2012 r.

W dniu 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest nieruchomość obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – działka nr (...) – Osiedle

(...) – część A. Zgodnie z planem uchwalonym uchwałą nr XXXVI/227/2000 Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 r. teren przedmiotowej działki oznaczony został symbolem – 12M. i stanowi teren zabudowy mieszkaniowej.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł..

Dowód : wydruk z księgi wieczystej (k. 315-320), zaświadczenie (k. 34), wypis i wyrys z ewidencji gruntów (k. 313-314), operat szacunkowy – określenie wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) biegłego J. W. z 21 grudnia 2016 r. (k. 286-312), opinia biegłego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej z dnia 9 stycznia 2017 r. (k. 361-391).

Wartość nieruchomości powoda w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o **70.312 zł.**

Dowód : opinie biegłego J. W. z dnia 9 stycznia 2017 r. (k. 361-391) i 21 grudnia 2016 r. (286-322).

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. 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, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powoda równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Dowód: Okoliczności bezsporne.

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów konieczne jest wykonanie następujących prac budowlanych: wstawienie nowych okien PCV o wyższej izolacyjności akustycznej w salonie, kuchni, sypialni naróżnej, pokoju od strony ulicy, oraz wymiana okien dachowych na (...) z nawiewnikiem V35 w pokoju z aneksem kuchennym znajdującym się na poddaszu, montaż nawiewnika ściennego higrosterownego z okapem akustycznym zarówno na parterze jak i poddaszu budynku, montaż nawiewnika ściennego akustycznego (...) 780 z mufą akustyczną + okapu z wkładką akustyczną, montaż nawiewników okiennych na piętrze w pokoju znajdujących się nad garażem od strony ulicy, dwukrotne malowanie farbą emulsyjną tynków wewnętrznych oraz dwukrotne malowanie tynków zewnętrznych. Koszty adaptacji akustycznej budynku do obszaru wewnętrznego wyniosą łącznie **27.014,57 zł.**

Dowód : opinia biegłego J. W. - k. 323-360 wraz z opinią uzupełniającą k. 538-575.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów, operatu szacunkowego w zakresie określenia wartości nieruchomości zabudowanej sporządzonego przez biegłego z zakresu (...), opinii sporządzonych przez biegłego z zakresu (...) w przedmiocie określenia wartości nakładów na nieruchomości zabudowanej oraz zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości uzupełnionych następnie zarówno na piśmie (opinia w przedmiocie określenia wartości nakładów na nieruchomości zabudowanej) jak i przesłuchaniem na rozprawie.

Rozpoczynając rozważania dotyczące oceny dowodów wskazać należy, że spornym w niniejszej sprawie było, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) doszło do utraty wartości nieruchomości powoda, zlokalizowanej w P. przy ul. (...). Pozostałe okoliczności sprawy pozostawały właściwie poza sporem. Ustalenie, czy wpływ istnienia lotniska oraz wprowadzenia oow miał wpływ na wartość nieruchomości powodów a jeśli tak, to w jakim stopniu, wymagała wiadomości specjalnych. Dlatego na okoliczności te Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości.

W myśl 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 brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści operatu szacunkowego biegłego J. W. z dnia 21 grudnia 2016 r. w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, opinii z dnia 30 grudnia 2016 r. dotyczącej określenia wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej uzupełnionej opinią uzupełniającą z dnia 23 października 2017 r. oraz opinii z 9 listopada 2015 r. w przedmiocie zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, które uzupełnione zostały przez biegłego ponadto zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 6 września 2017 r. i 24 stycznia 2018 r. W ocenie Sądu zarówno operat szacunkowy jak i opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski z opinii jak i ustalenia przyjęte w sporządzonym na potrzeby niniejszego postępowania operacie szacunkowym. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie. Zarówno opinie jak i operat szacunkowy kwestionowane były przez powodów i pozwanego.

W składanych w związku z tym pismach strony podnosiły szereg wątpliwości i zarzutów co do poczynionych przez biegłego ustaleń, metodologii działania, wiarygodności przeprowadzonych badań itd. Na wszystkie te wątpliwości biegły szczegółowo i jasno odpowiedział w złożonych pismach oraz w trakcie zeznań. Obszerność podnoszonych wątpliwości oraz szczegółowość udzielonych przez biegłego zarówno pisemnie poprzez sporządzenie opinii uzupełniającej jak i ustnie w toku przesłuchania na rozprawie odpowiedzi przemawiają za tym, by nie powielać ich w treści uzasadnienia, chcąc zachować jego zwięzłość i przejrzystość. Należy jednak zaznaczyć, że wszystkie te wyjaśnienia były jasne i w całości rozwiewały wątpliwości podniesione przez strony.

Wobec powyższego należało uznać, że strony nie zgłosiły zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii i operatu szacunkowego, a wszystkie podniesione wątpliwości biegły rzeczowo i rzetelnie wyjaśnił.

W ocenie Sądu treść opinii i operatu szacunkowego odpowiadają prawu, w szczególności są zgodna z treścią § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 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. Zdaniem Sądu o nierzetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość nieruchomości przyjęta przez biegłego dla porównania jak i rodzaj i charakter tych nieruchomości. Biegły w ocenie Sądu skutecznie uzasadnił dlaczego do porównania przyjął wymienioną w operacie ilość transakcji. Stało się to przedmiotem zarzutu ze strony pozwanego który argumentował, że zbyt mała ilość transakcji porównawczych prowadziła do zniekształcenia obrazu rynku. Opinię biegły sporządził 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. Pozwany nie przedstawił przekonujących argumentów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miało by istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można podnosić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy lub gdyby ilość transakcji porównawczych była rażąco niska. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu wnioski pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania. W toku przesłuchania biegłego na rozprawie Sąd nabrał przekonania, że poszczególne etapy sporządzania opinii zostały przez biegłego przemyślane. W ocenie Sądu okoliczności, na które dowód z opinii biegłego był prowadzony zostały dostatecznie wyjaśnione, opinia nie budzi wątpliwości. Biegły odniósł się do zgłaszanych przez strony zastrzeżeń w sposób dla Sądu przekonujący. W ocenie Sądu uwagi podnoszone przez pozwaną stanowią zwykłą polemikę ze stanowiskiem biegłego. Natomiast wątpliwości strony powodowej odnoszące się do opinii biegłego dotyczącej określenia wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej zostały, w ocenie Sądu w sposób kompleksowy i wnikliwy wyjaśnione przez biegłego zarówno w toku przesłuchania na rozprawie jak i w sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania opinii uzupełniającej. Dlatego Sąd uznał opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W konsekwencji nie istniała konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych.

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

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

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego solidarnie kwoty 97.326,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia 10 marca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem szkody majątkowej wynikającej z utraty wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym, którego są właścicielami, w związku z działalnością lotniska – emitowanym przez nie hałasem - i utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2013 r.

Roszczenie to okazało się uzasadnione.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do

nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także 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, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek 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 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powoda w korzystaniu z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości i koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powodów, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, a następnie wybudowania na niej budynku mieszkalnego lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości, a co za tym idzie powstania szkody. W chwili nabycia przez powodów prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i rozpoczęcia budowy immisje emitowane przez lotnisko miały bowiem znacznie mniejsze natężenie. Co istotne do 2034 r. Port przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez nich prawa użytkowania wieczystego, a później własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością

lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w **strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością nieruchomości wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda stanowi kwotę **70.312 zł**. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. 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 (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).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 70.312 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego na kwotę 27.014,57 zł.

Zasądzenie na rzecz powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powodowie takie koszty ponieśli, czy też nie. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem



przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

Mając na uwadze zaistnienie materialnoprawnych podstaw żądania powodów Sąd zasądził na ich rzecz kwotę 27.014,57 zł tytułem nakładów akustycznych, jakie powodowie poniosą celem zapewnienia ich nieruchomości właściwego (zgodnego z obowiązującymi normami) klimatu akustycznego.

O odsetkach ustawowych od zasądanego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 481 § 1 k.c. 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.

Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądanego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Sąd uznał jednak, że zasadnym jest zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty roszczenia głównego od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii w niniejszej sprawie, to jest od dnia 9 czerwca 2017 roku w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, oraz od dnia 25 stycznia 2018 r. tj. od dnia następującego po dniu, w którym powodowie rozszerzyli powództwo w zakresie odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia przez powodów nakładów akustycznych. Rzecz w tym, że opinie biegłego określa szkodę na ten dzień. Jeśli wziąć inną datę, to wysokość szkody byłaby prawdopodobnie inna. Nie ma natomiast dowodów w jakiej wysokości szkoda istniała w czasie, gdy powód wzywał pozwanego do zapłaty. W sprawie niniejszej istnieje jedynie dowód na wysokość szkody na odpowiednio dzień 9 czerwca 2017 r. i 25 stycznia 2018 r. Dopiero bowiem od momentu wydania opinii i rozszerzenia przez powodów powództwa może być mowa o sprecyzowaniu wartości szkody i roszczenia powodów. Z wskazanych wyżej względów Sąd oddalił żądanie powodów w pozostałym zakresie odsetek (pkt II. Wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, zasądzając je w całości od pozwanego na rzecz powodów w kwocie 14.817,00 zł. Na koszty postępowania w niniejszej sprawie składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 3.800 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), koszty opinii biegłego, na poczet których powodowie uiszcili zaliczkę w kwocie 3.800 zł, koszty zastępstwa procesowego obu stron - po. 3.600 zł (§ 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa -17 zł. Biorąc zaś pod uwagę stopień skomplikowania sprawy jak i nakład pracy pełnomocników Sąd nie znalazł podstaw do przychylenia się do roszczenia powodów w przedmiocie zasądzenia od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej. Ponadto Sąd w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 r. ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 300 j.t.) nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1067,00 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa oraz kwotę 1602,86 zł tytułem poczynionych wydatków.

SSO Jacek Musielak