

Sygnatura akt I C 3279/13

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Izabela Korpik

Protokolant: st. sekr. sąd. Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa A. C., K. C.

przeciwko (...) sp. z o.o. w P.

- o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 74.200 (siedemdziesiąt cztery tysiące dwieście) złotych tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie oddała powództwo co do odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości.

/-/I. Korpik

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 18 listopada 2013 r. (k. 1-6) powodowie A. C. i K. C. domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. odszkodowania w kwocie 75.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty, ustalenia, że pozwany ponosi wobec powodów odpowiedzialność za szkody ujawnione w przyszłości, a pozostające w związku przyczynowo-skutkowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), obręb P., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość należy do majątku wspólnego powodów i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Powodowie wskazali, że wspomnianą uchwałą Sejmiku Województwa (...) utworzono obszar ograniczonego użytkowania (OOU) dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest pozwany. Uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Powodowie podnieśli, iż stworzenie OOU wiąże się z koniecznością znoszenia dopuszczalnego w strefie hałasu oraz doprowadziło do zwiększenia jego natężenia, co spowodowało wpływ na sposób użytkowania nieruchomości przez osoby przebywające w strefie, a w konsekwencji doprowadziło do obniżenia wartości nieruchomości. Powodowie podnieśli, że ich działka stała się mało atrakcyjna dla potencjalnego nabywcy, w szczególności dla chcącego kontynuować cele mieszkaniowe, albowiem musiałyby liczyć się z koniecznością znoszenia hałasu. Powodowie ustalili, że ich nieruchomość utraciła na wartości 55.000 złotych. Oprócz tego wprowadzenie OOU wymusiło, zdaniem powodów, poniesienie kosztów w celu wypełnienia wymagań technicznych przez budynek znajdujący się na nieruchomości. Wartość tych kosztów powodowie określili na kwotę 20.000 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 grudnia 2013 r. (k. 26-50) pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że problematyka lotniska w K., w szczególności wyroki i opinie biegłych sporządzone dla oszacowania szkody w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w K. nie mogą być odniesieniem dla postępowań dotyczących (...). Pozwany wskazał, iż strefy utworzone w ramach OOU dla (...) nie zawierają zakazu przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową ani też szczegółowych wymagań technicznych dotyczących budynków objętych tym obszarem. Co więcej, podniósł, iż w strefie wewnętrznej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. W ocenie pozwanego nie można zgodzić się z argumentacją powodów, że ponieśli oni szkodę w związku z utworzeniem ograniczonego obszaru użytkowania, albowiem samo wprowadzenie obszaru nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Pozwany podał, że wnioskował o objęcie OOU zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej, właśnie ze względu na możliwość zagwarantowania tym nieruchomościom dodatkowej ochrony, zatem nie można twierdzić, iż na skutek wprowadzenia OOU nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej. Powodowie dzięki temu mogą domagać się w przewidziany prawem sposób zbadania, czy nieruchomość stanowiąca ich własność spełnia wymagania w zakresie ochrony akustycznej. Ponadto pozwany zwrócił uwagę na to, że jego działalność stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom powodów, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Nadto powodowie mogą ubiegać się o zwrot kosztów modernizacji akustycznej nieruchomości, o ile wniosek taki będzie uzasadniony. Dodatkowo pozwany podkreślił, że na nieruchomość powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Pozwany wyjaśnił przy tym, iż nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w obszarze, na którym znajduje się ich nieruchomość. Wskazał, że podjęta przez Sejmik Województwa (...) uchwała w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej w strefie wewnętrznej posługuje się takimi samymi wartościami poziomu hałasu, co poprzednio obowiązujące przepisy. Ponadto pozwany podał, że przeprowadzenie operacji lądowania samolotów na Lotnisku (...), od strony P., jest obecnie znacznie utrudnione z uwagi na przeszkody techniczne, albowiem od tej strony brak jest odpowiednich urządzeń nawigacyjnych i ma to tylko miejsce przy niekorzystnych warunkach wietrznych. Pozwany podniósł również, iż podjął szereg działań mających na celu ograniczenie poziomu hałasu, co, jego zdaniem, ma istotne znaczenie w niniejszej sprawie dla stwierdzenia, czy powodowie doznali szkody oraz w jakiej wysokości. Pozwany kwestionował także roszczenie powodów o zapłatę żądanej kwoty z tytułu rewitalizacji akustycznej nieruchomości. Wskazał, że nie można automatycznie przyjmować istnienia szkody w/w zakresie, bowiem może się okazać, iż nieruchomość budynkowa należąca do powodów spełnia wymagania obowiązujące w obszarze ograniczonego użytkowania, bez potrzeby dokonywania dodatkowych nakładów. Zatem nie można wykluczyć, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Nadto podkreślił, że ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, ale jedynie określone w Polskich Normach pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej, tj. pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi.

W toku procesu strony podtrzymały powyższe żądania i stanowiska.

Pismem procesowym z dnia 28 sierpnia 2015 roku powodowie rozszerzyli powództwo i wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 125.147 zł.

### ***Sąd Okręgowy ustalił co następuje:***

Lotnisko (...) powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty

i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

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

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

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

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

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

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. z portu (...) wykonano 13.225 operacjach lotniczych przy udziale 227.874 pasażerów, w 2008 r. odnotowano 23.609 operacji lotniczych. Następnie w 2009 r. z portu lotniczego skorzystało 1.271.757 pasażerów, przy 22.862 operacjach lotniczych, zaś w 2010 r. skorzystało z portu 1.419.121, przy odnotowaniu 23.601 operacji lotniczych. W 2012 r. natomiast z portu skorzystało już 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

**Dowód:** okoliczności bezsporne, a nadto:

- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k.95-113),
- wydruk z rejestru przedsiębiorców KRS pozwanego odpowiadający odpisowi aktualnemu (k. 53-64),
- decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (RDOŚ) z dn. 28.02.2011 r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o.” (k. 66-74),
- informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o.” (k. 87-92),
- informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k. 260-266v).

Na podstawie sporządzonego raportu o oddziaływaniu na środowisko dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W.”, w dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał

decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, w której wskazano na konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). W związku z powyższym w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. Ł. – uchwała nr (...) ogłoszona w Dz. Urz. Województwa W.. nr (...) w dniu 14 lutego 2012 r. Ze względu na wzrastające usługi lotnicze i prognozowany wzrost liczby obsługiwanych pasażerów przez (...), a co za tym idzie wzrost liczby operacji lotniczych, granice obszaru ograniczonego użytkowania, określono dla prognozy operacji lotniczych na 2034 rok. W roku 2034 r. w najmniej korzystnej dobie, założono wystąpienie 120 operacji w porze dziennej i 12 operacji w porze nocnej dla samolotów komunikacyjnych oraz 88 operacji w porze dziennej i 4 operacje w porze nocnej samolotów typu GA (samoloty lotnictwa ogólnego).

Powyzsza uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

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

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

W związku z ustanowieniem na podstawie w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania i nabyciem przez właścicieli nieruchomości położonych w powyższym obszarze z mocy prawa roszczeń odszkodowawczych względem (...) sp. z o.o., pozwany opracował i przyjął procedurę concyliacyjną ich dobrowolnego zaspokajania. W ramach procedury podmioty uprawnione do uzyskania odszkodowań w zamian za kompleksowe zrzeczenie się roszczeń przysługujących w związku z oddziaływaniem (...) na ich nieruchomości, uzyskują przeprowadzenie na koszt pozwanego modernizacji akustycznej budynków mieszkalnych albo wypłatę środków koniecznych do jej samodzielnego przeprowadzenia.

**Dowód:** okoliczności bezsporne, a nadto:

- uchwała nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dn. 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. wraz z uzasadnieniem (k. 18-20),

- opinia biegłego sądowego K. R. (k.184-286).

Powodowie A. C. i K. C. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej położonej w gminie T., w miejscowości P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) (0,0803 ha), zabudowanej dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Miejscowość P. położona jest we wschodniej części gminy, graniczy z P.. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie P.. Posiada infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Działka stanowiąca nieruchomość powodów ma kształt prostokąta, z frontu ogrodzona jest przęsłami metalowymi, zaś z boków znajduje się siatka na słupkach stalowych. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o urządzonej nawierzchni. Częścią składową działki jest dom jednorodzinny, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej, zaś niezabudowana część gruntu jest odpowiednio urządzona do pełnionej funkcji mieszkaniowej – trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów. Dojście do budynku oraz wjazd na działkę utwardzone są kostką betonową.

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest szacowana nieruchomość oznaczono symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Nieruchomość powodów leży w linii prostej do lotniska, oddalona ok. 1,5-2,5 km od niego. Obszar na którym znajduje się nieruchomość jest odkryty w związku z czym dźwięk rozchodzi się szybko i jest dokuczliwy, zaś na tym terenie nie ma żadnych przeszkód ani barier, które mogłyby zatrzymać dźwięk. Statki powietrzne nad nieruchomością przelatują na niskich wysokościach, co generuje uciążliwy hałas, a w szczególności nie można normalnie prowadzić rozmowy, oglądać telewizji czy spać w porze nocnej.

Przed zakupem przedmiotowej nieruchomości gruntowej powodowie nie sprawdzali miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz byli świadomi istnienia lotniska. W chwili podjęcia decyzji o budowie domu gmina T. nie stwierdziła jakichkolwiek ograniczeń w jego budowie, zatem powodowie uznali, że nie trzeba czynić dodatkowych nakładów w związku z położeniem lotniska w najbliższej okolicy.

Z dniem wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., tj. od dnia 28 lutego 2012 r. nieruchomość powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...)

W okresie 2012-2013 r. pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym i organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych m. in. poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do dwunastu; bezdźwiękowe uruchamianie samolotów; posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego; wprowadzenie procedury cichego podejścia do lądowania i samego lądowania, w ten sposób, aby podchodzenie do lądowania odbywało się w sposób „szybowcowy” przy wyłączonych silnikach; stosowanie przez pilotów statków powietrznych procedur antyhałasowych wskazanych przez producentów statków powietrznych; zabudowanie portu lotniczego od strony ul. (...) tak aby infrastruktura stanowiła naturalną barierę akustyczną; wyeliminowanie samolotu pocztowego na rzecz samolotu odrzutowego oraz ustalenie dla helikopterów na środku lotniska miejsca na start i lądowanie. Ponadto pozwany od lipca 2013 r. wprowadził koordynatora operacji lotniczych do przestrzegania operacji lotniczych do dwunastu w porze nocnej, a także na bieżąco prowadzi monitoring akustyczny, pozwalający na podejmowanie odpowiednich działań celem zmniejszenia generowanego hałasu przez istniejące lotnisko.

**Dowód:**

- wydruk z księgi wieczystej (k. 9-11),
- opinia biegłego sądowego K. R. (k. 184-286),
- zeznania świadka T. J. na rozprawie w dn. 21 marca 2014 r. (k. 172),
- przesłuchanie strony powodowej oraz pozwanej na rozprawie w dn. 21 marca 2014 r. (k. 172).

Wartość nieruchomości powodów w związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. uległa zmniejszeniu o 74.200 zł.

Przedmiotowa uchwała z dnia 30 stycznia 2012 r., wprowadziła strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska (...) 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  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  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 50.0 dB.

**Dowód:**

- opinia biegłego sądowego K. R. (k. 289-298)
- opinia uzupełniająca (k. 332-336) oraz zeznania biegłego na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 roku ,
- decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (RDOŚ) z dn. 28.02.2011 r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o.” (k. 66-74),

Powodowie pismem z dnia 23 sierpnia 2013 r. wezwali pozwanego do dobrowolnej zapłaty kwoty 260.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości wskazując w tym celu 14-dniowy termin od dnia otrzymania wezwania.

W odpowiedzi pozwany wyjaśnił, iż wyceniony spadek wartości nieruchomości nie został poparty żadnymi wyliczeniami, z których wynikałyby dochodzone kwoty oraz sposób ich skalkulowania. Ponadto poinformował, iż przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie za modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej.

**Dowód:**

- wezwanie przedsądowe z dn. 31.01.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k.206-207),
- wezwanie przedsądowe z dn. 12.06.2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania i doręczenia (k.208-209),

- odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dn. 20.02.2013 r. (k.204-205).

Zaprezentowany stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych oraz opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. R., uzupełnionej zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 roku .

Gdy idzie o ocenę dowodów, na podstawie których Sąd poczynił ustalenia w sprawie, to za niepozabawione mocy dowodowej Sąd uznał zgromadzone w toku procesu dokumenty. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości i wiarygodności, a Sąd nie dopatrywał się przyczyn, dla których miałyby czynić to z urzędu. Przedłożone dokumenty urzędowe oraz prywatne korzystają z domniemania prawnego z art. 244 k.p.c. i 245 k.p.c., które nie zostało obalone.

Ponadto ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie zostały dokonane przez Sąd w oparciu o sporządzoną opinią biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. R., która została uzupełniona pismem biegłego z 19 lutego 2015 r. i zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 roku.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i obiektywny. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada stosowne kwalifikacje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on niezbędne doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Powyzszą opinię zakwestionowała strona pozwana. W kolejnych pismach procesowych, w szczególności w pismach z 20 października 2014 r. (k. 289-298) i 13 marca 2015 r. (k. 343-349) pozwany przedstawił szereg wątpliwości pod adresem tej opinii. Na wszystkie te wątpliwości pozwanego biegły udzielił jednak w piśmie z dnia 19 lutego 2015 r. (k. 332-336) i na rozprawie dnia 28 sierpnia 2015 r. obszernych i przekonujących odpowiedzi, które uszczegółowiły jego opinię. Dla zachowania przejrzystości uzasadnienia wskazane jest jedynie odesłanie do tych pism bez przytaczania w tym miejscu konkretnych zarzutów i wyjaśnień biegłego.

Należy podkreślić, iż w ocenie Sądu okoliczności, na które przeprowadzono dowód z opinii biegłego zostały dostatecznie wyjaśnione, zaś opinia nie budzi żadnych wątpliwości. Biegły odniósł się do zgłaszanych przez stronę pozwaną zastrzeżeń w sposób rzeczowy i przekonujący. W ocenie Sądu uwagi podnoszone przez pozwanego stanowią zwykłą polemikę ze stanowiskiem biegłego, co jedynie świadczy o tym, że zmierzają do przedłużenia postępowania.

W związku z powyższym, na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2015 roku Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego.

Ponadto bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości Sąd uznał zeznania świadka T. J. oraz zeznania strony powodowej i pozwanej, pomimo ich wiarygodności, albowiem okoliczności przedstawione przez te osoby nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powodów w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)

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

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 powodów 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. 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).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej 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. 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 muszą oni znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiąże 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 nieruchomości przez powodów lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości



nieruchomości, a co za tym idzie powstania szkody. Wskazać należy, że w tym okresie immisje powodowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów (ruchu lotniczego) ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z portu Ł. skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. port przewiduje zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Zatem po nabyciu przez powodów nieruchomości na zasadach użytkowania wieczystego nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Wówczas nie można było 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 dnia 12 kwietnia 2010 r., IICSK 685/09, Legalis).

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 dopuszczalnym normom i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...).

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) 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 gruntu 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 powodów stanowi kwotę 74.200 zł.

Powyższa wartość zdaniem Sądu stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów, jak również koniecznością wypełnienia ponadstandardowych wymagań technicznych celem zapewnienia stosownego klimatu akustycznego wewnątrz budynku. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...). 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; 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 oraz z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

O odsetkach ustawowych od zasądzonego 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. Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty pismem z dnia 23 sierpnia 2013 r. r. wyznaczając w tym celu 14 dniowy termin od dnia otrzymania wezwania, a więc od dnia 29 sierpnia 2013 r. Od upływu tego terminu, a więc począwszy od 13 września 2013 r. pozwany pozostaje w zwłoce i od tej też daty, zgodnie z żądaniem powodów, powinien zapłacić na ich rzecz odsetki.

Zatem mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 74.200 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 września 2013 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

W pozostałym zakresie Sad powództwo oddalił jako niezasadne .

SSO Izabela Korpik