

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy E. W.

po rozpoznaniu w dniu 14 września 2016 r. w Poznaniu sprawy z powództwa

S. S., zam. ul. (...), (...)-(...) P.,

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

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

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. Umarza niniejsze postępowanie co do kwoty 500,-zł.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów następujące kwoty pieniężne:

a. w wysokości 30.617,43,-zł tytułem rewitalizacji zajmowanego przez nich budynku mieszkalnego położonego w P. w nieruchomości przy ul. (...), posesja o numerze (...) – z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty, przy czym od 1 stycznia 2016 roku – z odsetkami za opóźnienie.

b. w wysokości 59.500,-zł z tytułu obniżenia wartości zajmowanej przez nich nieruchomości opisanej w punkcie II.a tego wyroku z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 28 marca 2013 roku do dnia zapłaty, przy czym od 1 stycznia 2016 roku – z odsetkami za opóźnienie.

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

a. nakazuje ściągnąć od niego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 506,-zł z tytułu części nie uiszczonej opłaty sądowej dotyczącej rozszerzonego powództwa;

b. kosztem procesowego zastępstwa obciąża go we własnym zakresie;

c. zasądza od niego na rzecz powodów kwotę 4.000,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej oraz kwotę 3.600,-zł z tytułu zwrotu poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;

d. pozostałe koszty sądowe pozostawić do rozliczenia przez referendarza sądowego.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

Powodowie małżonkowie S. S. i E. S. pozwem z dnia 8 września 2013 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W konsekwencji wskazano, że powodowie domagają się od pozwanego kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów oraz 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, a także art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 powołanej wyżej ustawy. (k. 1-22).

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 października 2013 r. pozwany (...) Sp. z o. o. w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powodów, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 r. o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Zdaniem pozwanego faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. (k. 117-152).

Pełnomocnik powodów po opinii biegłego w piśmie z 27 lipca 2016 r. rozszerzył o kwotę 10.617,43 zł żądanie zasądzenia od pozwanego odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów i wniósł o zasądzenie z tego tytułu na rzecz powodów kwoty 30.617,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty. Jednocześnie powód dokonał częściowego cofnięcia żądania zasądzenia od pozwanego odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów o kwotę 500 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia, wnosząc ostatecznie o zasądzenie z tego tytułu na rzecz powodów kwoty 59.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty (k. 849).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

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

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

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

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

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

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Dowód: okoliczności bezsporne

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. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 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 izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

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

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

Dowód: okoliczności bezsporne

Zakładany jest 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 liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić miała dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji.

Dowód: Raport o oddziaływaniu na środowisko (469-473), decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”(k. 153-180)

Powodowie są współwłaścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...) (działka gruntu 657/5). Nieruchomość powodów jest zabudowana częściowo podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, wolnostojącym budynkiem mieszkalnym wykonanym w technologii murowanej o powierzchni użytkowej 97,2 m². Dla tej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), a w dziale II powodowie wpisani są jako współwłaściciele nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Powierzchnia działki nr (...) wynosi 665 m² (0,0665 ha). Powodowie nabyli nieruchomość na podstawie umowy sprzedaży z dnia 13 marca 2003 r. – aktu notarialnego rep. A (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana była opisanym wyżej budynkiem w dniu wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Dowód : zeznania powoda (k. 852), opinia biegłego K. R. z 9.03.2016 r. (k. 676-712), odpis zwykły księgi wieczystej (k. 27-28), wypis z rejestru gruntów (k. 29), karta informacyjna z 12.12.2008 r. (k. 30), decyzja w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości (k. 31)

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Dowód : okoliczność bezsporna, a nadto: opinia biegłego K. R. z 9.03.2016 r. (k. 676-712), mapa akustyczna (k. 412-434)

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Wartość rynkowa nieruchomości powodów według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) wynosi 413.437,00 zł (k. 707). W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen z chwili ustalenia odszkodowania, spadła o 59.500,00 zł.

Dowód: opinia biegłego K. R. z 9.03.2016 r. (k. 676-712), opinia uzupełniająca biegłego K. R. z 8.06.2016 r. (k. 823-826)

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 we wszystkich pokojach występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wynoszące około 9-15 dB. Zarówno obecnie, jak i przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, budynek powodów spełniał przy tym wymagania norm PN-87/B- (...) i PN-B- (...) - 3:1999. 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 zwiększeniu izolacyjności akustycznej ściany pełnej salonu z aneksem kuchennym i podłogi poddasza oraz na wymianie okien i drzwi balkonowych w podlegających ochronie akustycznej pomieszczeniach 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 30.617,43 zł netto, tj. bez uwzględnienia stawki podatku od towarów i usług (...) (k. 509).

Dowód: opinia biegłej A. K. z 19.01.2015 r. (k. 256-338), opinia biegłego K. J. z 27.02.2015 r. (k.479-509), opinie uzupełniające biegłego K. J. z 7.06.2015 r. (k. 522-532), z 7.07.2015 r. (k. 560-572), z 13.11.2015 r. (k. 641-643), z 1.02.2016 r. (k. 659), z 15.03.2016 r. (k. 716-720), z 21.07.2016 r. (k. 843-846)

Pismem z dnia 21 marca 2013 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 150.000,00 złotych odszkodowania tytułem ubytku wartości nieruchomości i 100.000,00 złotych tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów.

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

Dowód : pismo powodów z dnia 21 marca 2013 r. (k. 15), pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013 r. (k. 16)

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. z dnia 9 marca 2016 r. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...), która to opinia uzupełniona została w dniu 8 czerwca 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 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. 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 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 8 czerwca 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 17 transakcji).

Za przekonujące należy przy tym uznać stwierdzenie zawarte w opinii uzupełniającej z dnia z 8 czerwca 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. Niezrozumiałe są także zarzuty, że na badanym obszarze występują mniej lub bardziej modne miejsca wśród nabywców.

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. 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. i wniosek ten oddalił (k. 862-865, k. 880).

Krytycznie należało odnieść się także do wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do kontroli i oceny przez (...) Stowarzyszenie (...). Powtórzyć bowiem należy, iż opinia prywatna, na którą powołuje się strona pozwana (opinia metodyczna z 16.12.2015 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. prowadzi do jednoznacznego wniosku o prawidłowości tej opinii. Z powyższych względów, Sąd wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do kontroli i oceny przez (...) Stowarzyszenie (...) oddalił (k. 880).

Przydatny dla sprawy okazał się także dowód z opinii biegłej A. K. z 19.01.2015 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 w budynku na nieruchomości powodów występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wynoszące około 9-15 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 (...). Żadna ze stron nie zgłosiła uwag ani zastrzeżeń do rzeczony opinii, a Sąd nie znalazł podstaw, by uznać opinię za nieprzydatną dla sprawy z jakichkolwiek przyczyn.

Podstawą ustaleń faktycznych w sprawie przedmiotowej okazała się także opinia biegłego K. J. z 27.02.2015 r. wraz z opiniami uzupełniającymi z 7.06.2015 r., z 7.07.2015 r., z 13.11.2015 r., z 1.02.2016 r., z 15.03.2016 r., z 21.07.2016 r., 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 30.617,43 zł netto. Biegły wprawdzie wskazywał, iż kwota ta powinna nadto zostać powiększona o 8% lub 23% podatku VAT, jednak strona powodowa ostatecznie wniosła o zasądzenie z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku jedynie kwoty 30.617,43 zł, a więc odpowiadającej tym nakładom w kwocie netto, a więc zbędne okazało się czynienie ustaleń na okoliczność jaką stawkę podatku VAT należałoby uznać za właściwą dla tych nakładów. 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 wskazał biegła akustyk. Biegły wyjaśnił także powody zastosowania wskaźnika ceny w kosztorysie w wysokości 10% i 15% w stosunku do montażu ściennych nawiewników akustycznych. Biegły wyjaśnił też, dlaczego oparł się na cenniku firmy (...) i dlaczego nie uwzględnił w wycenie kosztu malowania elewacji i ścian wewnętrznych. 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. 790, 880) o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na te okoliczności, które objęte zostały opinią biegłego K. J. i wniosek ten oddalił. Sąd oddalił także wniosek strony pozwanej o przesłuchanie biegłego K. J. na rozprawie (k. 811, 858, 880), 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.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez powodów opinie biegłych sporządzone w toku innych spraw sądowych (k. 616-638, 666-670), albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego K. J., jak również nie mogą zastąpić dowodu z tejże opinii, jako iż nie zostały one sporządzone w sprawie przedmiotowej, lecz w innych sprawach sądowych, o odmiennych stanach faktycznych i prawnych.

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. 744-753), 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.. W szczególności biegły ustosunkował się do treści rzeczony opinii prywatnej w opinii uzupełniającej z 8.06.2016 r., wyczerpująco wyjaśniając przyjętą przez siebie metodologię i zasadność jej zastosowania w sprawie przedmiotowej.

Przesłuchanie strony powodowej (k. 852) było jednym z elementów weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie. Zeznania powoda – do którego tylko ten dowód został ograniczony – były w pełni wiarygodne, spójne, rzeczowe i brak było podstaw do odmówienia im wiary. Strona pozwana cofnęła zaś wnioski o przesłuchanie w charakterze strony pozwanej na rozprawie dnia 27 lipca 2016 r (k. 852).

Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka M. D. (k. 852) z uwagi na cofnięcie wniosku o przesłuchanie świadka przez pozwanego na rozprawie dnia 27 lipca 2016 r. (k. 852).

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 okazało się zasadne.

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 uprawiany 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 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 immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 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.. 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 21 marca 2013 r. (k. 25), jak wynika z adnotacji umieszczonym na tym piśmie, odebranych przez pozwanego dnia 27 marca 2013 r.

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 59.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty i 30.617,43 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością ponoszenia nakładów akustycznych w ich budynku mieszkalnym, również z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2013 r. 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 nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie 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 znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

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

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

Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach

zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego K. R. 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 zrekomensowanie 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. 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..

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów wynosi 59.500,00 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., 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 59.500,00 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska (co – jak wynika z księgi wieczystej – nastąpiło w 2003 r. – k. 28). Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od 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.

Z uwagi na okoliczność, iż pismem procesowym z dnia 27 lipca 2016 r. powodowie dokonali częściowego cofnięcia żądania zasądzenia od pozwanego odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów co do kwoty 500 zł wraz ze zrzeczeniem się roszczenia (k. 849), postępowanie w tym zakresie podlegało umorzeniu na podstawie 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. Sąd nie dopatrywał się bowiem podstaw by uznać, że cofnięcie pozwu było w warunkach sprawy niedopuszczalne, a jednocześnie, z uwagi na zrzeczenie się roszczenia przez powodów, cofnięcie pozwu było skuteczne niezależnie od zezwolenia pozwanego.

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 30.617,43 zł netto, tj. bez uwzględnienia stawki podatku od towarów i usług (...) (k. 509).

W tym miejscu podkreślić należy, iż wprawdzie biegły K. J. wskazywał na zasadność podwyższenia nakładów o podatek VAT według stawki 8 lub 23%, jednak strona powodowa ograniczyła powództwo wyłącznie do kwoty odszkodowania w wartości netto, tj. 30.617,43 zł. Zbędna była zatem ocena stanowiska biegłego co do właściwej stawki podatku VAT dla tego świadczenia.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt. II ust. a i b wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może

żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

W tym zakresie Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i datę początkową odsetek ustawowych ustalił na dzień 28 marca 2013 r., będący dniem następującym po dniu odebrania przez pozwanego wezwania do zapłaty od powodów z dnia 21 marca 2013 r. Sąd uznał, iż pozwany już w dniu 28 marca 2013 r. pozostawał w opóźnieniu w zapłacie żądanego przez powodów odszkodowania. Z uwagi na zmianę przepisów o odsetkach od dnia 1 stycznia 2016 r., w wyroku wskazano, iż od tego dnia od pozwanego należą się odsetki ustawowe za opóźnienie.

Zasądzenie odsetek od dnia 28 marca 2013 r. było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28.02.2012 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 1 i 2 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 500 zł, objętej cofnięciem pozwu, która to kwota stanowiła nieznaczną część żądania pozwu.

Sąd w punkcie III ust. c wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.000 zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez powodów opłaty sądowej (k. 110) oraz kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu poniesionego przez powodów kosztu zastępstwa procesowego w wysokości wynagrodzenia jednego radcy prawnego. Wysokość wynagrodzenia radcy prawnego określona została w oparciu o art. 98 ust. 3 i 4 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Jednocześnie Sąd w punkcie III ust. a wyroku nakazał ściągnąć - na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 506 zł z tytułu części nieuiszczonej opłaty sądowej dotyczącej rozszerzenia powództwa o kwotę 10.617,43 zł, przy uwzględnieniu cofnięcia pozwu o kwotę 500 zł.

Sąd pozostawił w punkcie III ust. d wyroku pozostawił pozostałe koszty postępowania sądowego do wyliczenia referendarzowi sądowemu.

Z powyższych względów orzeczono jak w wyroku.

/-/ Zofia Lehmann