

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 14 lutego 2018 r.

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

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

**po rozpoznaniu w dniu 3 stycznia 2018 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa**

**E. K., zam. Dolina 65, (...)-(...) P.**

**K. K., zam. Dolina 65, (...)-(...) P.**

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

**- o zapłatę**

**I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów następującej kwoty:**

- a. **w wysokości 61.934,-zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 4 lutego 2014 roku do dnia zapłaty tytułem utraty wartości zajmowanej przez nich nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (posesja o (...));**
- b. **w wysokości 23.890,31,-zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 4 lutego 2014 roku do dnia zapłaty tytułem wydatków na rewitalizację akustyczną nieruchomości opisanej w punkcie I.a. tego wyroku.**

**II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.**

**III. Koszty niniejszego postępowania rozdziela stosunkowo między stronami obciążając nimi w 1/10 części powodów i w 9/10 częściach pozwanego – i w związku z tym:**

- a. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.860,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej oraz kwotę 4.493,77,-zł z tytułu zwrotu części wydatków na przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłych oraz kwotę 3.240,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;**
- b. **nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Poznaniu od powodów kwotę 94,45,-zł, a od pozwanego kwotę 850,10,-zł z tytułu części nie uiszczonej opłaty sądowej;**
- c. **zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 540,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa.**

**SSO Zofia Lehmann**

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 20 grudnia 2016 r. powodowie E. K. i K. K., działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniesli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z odsetkami

od dnia 4 lutego 2014 r. do dnia zapłaty w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. Wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości, której są współwłaścicielami położona w P. przy ul. (...), została objęta strefą wewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Podnieśli, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Wskazali także, że funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości dla właścicieli okolicznych nieruchomości, ograniczając możliwość skorzystania z nich zgodnie z przeznaczeniem. Powodowie wyjaśnili, że domagają się zasądzenia odszkodowania w kwocie 71.000 zł za zmniejszenie wartości ich nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania ( (...)) oraz w kwocie 5.000 zł z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku. (k. 2-10 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 stycznia 2017 r. pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, że samo objęcie nieruchomości powodów obszarem ograniczonego użytkowania nie przesądza o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego oraz że sposób użytkowania nieruchomości przez powodów od wielu lat nie uległ zmianie. Wskazał także, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Zdaniem pozwanego, wprowadzenie (...) stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Pozwany zwrócił uwagę, że (...) utworzono

w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Zatem zdaniem pozwanego, nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w (...). Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie hałasu emitowanego przez lotnisko. (k. 154-165 akt).

Pismem z dnia 7 listopada 2017 r. powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kwoty 93.890,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia

1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazali, że z opinii biegłego wynika, że utrata wartości nieruchomości powodów wynosi 61.934 zł, zaś koszt rewitalizacji akustycznej wynosi 23.890,31 zł.

Tak ukształtowane stanowiska stron utrzymały się do czasu wydania wyroku w niniejszej sprawie.

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

Powodowie są współwłaścicielami w ramach ustawowej wspólności małżeńskiej majątkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P., numer działki (...) o powierzchni 671m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalno-usługowym oraz wolnostojącym budynkiem gospodarczym pełniącymi funkcję warsztatu samochodowego i magazynu. Droga dojazdowa do nieruchomości jest urządzona – utwardzona o nawierzchni asfaltowej, brak chodników. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia

technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowo-handlowa.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 127 m<sup>2</sup>. Nieruchomość położona jest na terenie P., gminy T., graniczącej bezpośrednio z miastem P..

Działka ma kształt regularny, prostokątny, ukształtowanie terenu płaskie.

Budynek mieszkaniowo-usługowy jest dwukondygnacyjny z półpiętrzem i przyziemiem. Wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem wielospadowym pokrytym papą. Wybudowany w latach 1986-1987 r. i przebudowany w 2010 r. Obiekt jest wyposażony w instalacje wewnętrzne. Ogólny stan budynku oceniono na stopień dobry.

**dowód:** wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 24-28 akt), opinia biegłego J. W. (k. 345-379 akt), dokumenty dotyczące nieruchomości powodów (k. 29-67 akt).

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., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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

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

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

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

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

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

**Okoliczności niesporne, jak również dowody:** decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 207-230 akt), obwieszczenie - de cyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 68-124 i 173-206 akt), załącznik do decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 125-132 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...)z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 231-236 akt), procedura (...) (k. 237-238 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 239-241 akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 242-251akt), uchwała Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (k. 133-141 akt).

Pismem z dnia 16 stycznia 2014 r., doręczonym w dniu 20 stycznia 2014 r., powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 300.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez nich w związku z położeniem ich nieruchomości (P., ul. (...)) w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powodów oraz z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 14 dni od doręczenia zgłoszenia.

**dowód:** pismo z dnia 16 stycznia 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 142-147 akt).

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obarczone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym podlegającej spadkowi wartości ze względu na utworzony obszar ograniczonego użytkowania według stanu na dzień 20 lutego 2012 r. wynosi 582.083 zł.

Utrata nieruchomości wartości rynkowej powodów w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi **61.934 zł.**

**dowód:** opinia biegłego J. W. (k. 307-345 akt), opinia biegłego J. W. (k. 276-306 akt).

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w wewnętrznej strefie (...) dla której w myśl uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., równoważny poziom dźwięku dziennego i nocnego przekracza dopuszczalne wskaźniki przewidziane Rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku tj. odpowiednio  $L_{AeqD}=60$  db i  $L_N=50$  dB.

Ocena izolacyjności akustycznej istniejących przegród w odniesieniu do standardowych wymagań normowych została przez biegłego dokonana w oparciu o normę PN-B- (...) -3:1999. Dla maksymalnego poziomu hałasu równoważnego w środowisku ( 60 dB w dzień i 50 dB w nocy) ściany z oknami powinny mieć izolacyjność minimum 23 dB, a dla ścian pełnych 33 dB. Budynek jest zbudowany prawidłowo pod względem wymogów ochrony akustycznej w warunkach braku przekroczeń dopuszczalnych poziomów w środowisku.

Po analizie lokalizacyjnej i obliczeniowej przyjęto dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) szacunkowy parametr powyżej  $L_{Aeq N}= 55$  dB. Zatem dla przedmiotowej nieruchomości należy zastosować wymogi z kolumny 5 Tablicy nr 5 normy PN-B- (...) -3 dla hałasu miarodajnego na poziomie  $L_{AeqN}=55-60$  dB w nocy. Wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wyniesie minimum 33 dB i 28 dB dla kuchni. Przegrody bez okien wymagają odpowiednio 43 dB izolacyjności akustycznej.

W przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema ścianami (przegrodami) zawierającymi okna izolacyjność ta musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej.

Niezbędne nakłady dostosowujące budynek do zwiększonych obciążeń hałasem lotniczym, obejmujące wymianę wskazanych przez biegłego istniejących okien, na okna o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej, wynoszą **23.890,31 zł.**

**dowód:** opinia biegłego J. W. (k. 345-379 akt).

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

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii biegłego J. W.. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone.

Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 61.934 zł, Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. (operatu szacunkowego

nieruchomości powodów i opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości powodów) (k. 276-306 i 307 345 akt).

Z kolei wysokość nakładów dostosowujących budynek do zwiększonych obciążeń hałasem lotniczym na kwotę 23.890,31 zł Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego J. W. (k. 345-379 akt).

Pozwany pismem z dnia 12 września 2017 r. zakwestionował powyższe opinie w całości. Nadto wniósł o wezwanie biegłego J. W. na rozprawę, aby ustnie ustosunkował się do zarzutów podniesionych w niniejszym piśmie.

Opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości pozwany zarzucił wewnętrzną sprzeczność i sformułował następujące pytania do biegłego:

- o wyjaśnienie sposobu rozumowania, na podstawie którego biegły formułuje wniosek o spadku wartości nieruchomości o 11,2 % i równocześnie twierdzi, że jest zbyt wcześnie do wyciągania wniosku o realnym spadku wartości nieruchomości wokół lotniska Ł.?,

- czy opracowanie sprzed 11 lat zatytułowane „Problematyka wycen umniejszania wartości nieruchomości położnych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie lotniska P.- K.” z 2006 r. pozostaje aktualne, żeby stanowić podstawę założeń biegłego?,

- o szczegółowe wyjaśnienie, w jakim zakresie biegły korzystał z opracowań i doświadczeń zagranicznych oraz z zupełnie innych lotnisk, o kompletnie odmiennej specyfice przy sporządzaniu opinii dla lotniska Ł. i do czego posłużyły biegłemu opracowania wymienione w opinii,

- o szczegółowe wyjaśnienie, co według biegłego znaczy pomocnicze korzystanie z tych opracowań? Czy biegły korzystał z gotowych założeń zawartych w tych opracowaniach, w tym z założenia, że wartość nieruchomości zabudowanych wokół lotniska spada?

- o wyjaśnienie, dlaczego biegły w opinii nie bada czy doszło do spadku wartości nieruchomości powodów na skutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej (...),  
lecz wylicza jedynie procentowo wyrażoną wartość spadku wartości nieruchomości?

-o wyjaśnienie na jakiej postawie biegły a priori zakłada, że wartość nieruchomości powodów spadła?

W ocenie pozwanego proces obliczeń polegający na oparciu się na transakcjach dotyczących nieruchomości znajdujących się w (...) na lotnisku w K., jest sprzeczny w art. 153 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami.

Nadto pozwany podniósł, że biegły nie wyjaśnił, w jaki sposób uzyskał dane liczbowe, które wskazał we wzorze na cenę teoretyczną na stronie 21 opinii. Wobec powyższego wniósł o przedstawienie przez biegłego procesu i wyników cząstkowych w zakresie wyliczenia ceny teoretycznej dla poszczególnych atrybutów, które uznał za istotne z punktu widzenia ustalenia spadku wartości nieruchomości oraz wyjaśnienia w jaki sposób biegły ustalił stałe dane liczbowe wskazane we wzorze na cenę teoretyczną tzw. współczynniki regresji.

Tym samym strona pozwana wniosła o zobowiązanie biegłego do podania wyliczeń, którymi posłużył się w oparciu o wzór podany na stronie 21 opinii, na podstawie których uzyskał konkretne wyniki w zakresie spadku wartości nieruchomości wskazane na stronie 26 opinii.

W dalszej kolejności pozwany sformułował następujące pytania do biegłego:

- jeśli biegły przeprowadza badania cząstkowe rynku lokalnego i w efekcie końcowym przedstawia konkretne wyniki ( procentowy spadek w każdej ze stref) , to dlaczego mimo to stosuje metodologię opartą na modelach z rynków zagranicznych, całkowicie odstających od warunków polskich/ (...), wykorzystując tym samym metodę, którą wykorzystywał również w przypadku określenia spadków w (...) K.?

- jeśli biegły twierdzi, że można przeprowadzić badanie lokalnego rynku ( a dowodem są badania cząstkowe), to dlaczego nie zaktualizuje przedstawionej przez siebie analizy o ceny transakcyjne z lat 2013 -2015 i ponownie nie wyliczy zaistniałych spadków, zamiast podierać się badaniami zagranicznymi i doświadczeniem z zakresu obliczenia spadku wartości nieruchomości w (...) K.?

- dlaczego biegły przeprowadził badania własne na transakcji zawartych w latach 2010-2013, skoro (...) został wprowadzony w lutym 2012 i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik końcowy?

Pozwany zarzucił biegłemu posłużenie się błędnymi założeniami z dziedziny statystyki przy formułowaniu opinii i powołał się w tym celu na opracowania dr S. i dr B.- F. oraz zakwestionował opinię wskazując, że biegły dysponował zaledwie dziesięcioma transakcjami ze strefy wewnętrznej (...).

Nadto pozwany zarzucił opinii, że lista transakcji, którą posłużył się biegły i którą złożył do Dziennika (...) Wydziału, nie zawiera pełnej listy transakcji, jakie miały miejsce w analizowanym okresie. Wskutek tego biegły winien uzasadnić w opinii poprawność próbki statystycznej, którą się posłużył. Jednocześnie pozwany wniósł o wyjaśnienie, na jakiej podstawie biegły zastosował współczynnik korygujący ze względu na niekorzystne sąsiedztwo w wysokości 5%.

Pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność spadku wartości nieruchomości powodów.(k. 388-393 akt).

Pismem z dnia 12 września 2017 r. powodowie zakwestionowali opinie biegłego w całości tj. w zakresie całej powierzchni użytkowej nieruchomości powodów i w związku z tym zaniżenia jej wartości w operacie szacunkowym, a w konsekwencji przyjęcia zaniżonej kwoty spadku jej wartości w następstwie wprowadzenia (...) Ł. oraz w zakresie nie uwzględnienia w kosztach rewitalizacji akustycznej wszystkich przegród w budynku oraz kosztów robocizny i zakupu urządzeń wentylacyjnych.

Nadto powodowie wnieśli o pisemne uzupełnienie opinii biegłego poprzez dokonanie stosownej korekty wyliczenia wartości nieruchomości powodów oraz spadku jej wartości w związku z wejściem w życie (...) Ł. oraz dokonanie korekty wyliczenia wartości nakładów na tę nieruchomość koniecznych dla dokonania jej akustycznej rewitalizacji z uwzględnieniem poniżej przedstawionych zastrzeżeń i uwag:

- 1) dlaczego biegły nie uwzględnił w wyliczeniu powierzchni użytkowej wszystkich pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkań- użytkowym oraz w ogóle nie uwzględnił licznych budynków gospodarczych znajdujących się na nieruchomości, które z pewnością podnoszą jej wartość?
- 2) czy w związku z powyższym biegły wyliczając koszty rewitalizacji akustycznej uwzględnił wszystkie przegrody wymagające odpowiednich prac?
- 3) czy biegły wyliczając koszty rewitalizacji akustycznej uwzględnił koszty robocizny związanej z wymianą okien czy też jedynie koszty zakupu okien?
- 4) czy biegły uwzględnił w wyliczeniu kosztów rewitalizacji akustycznej koszt zakupu i montażu (robocizny) nawiewników systemowych zapewniających dopływ świeżego powietrza przy zamkniętych oknach? (k. 399-401 akt).

Pismem z dnia 19 października 2017 r. biegły J. W. ustosunkowując się do zarzutów pozwanego wyjaśnił, że:

- 1) strefy ograniczonego użytkowania lotnisk charakteryzują się (z natury swoich uciążliwości) ograniczoną liczbą transakcji oraz że fakt negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego na cechy użytkowe nieruchomości jest powszechnie znany,
- 2) że dr S. w swoim opracowaniu wskazał, że metoda analizy została przez biegłego dobrana prawidłowo,

- 3) w jaki sposób współczynnik determinacji został dobrany oraz że dopiero po wtórnym sprawdzeniu wiarygodności uzyskanych wyników były one zastosowane do dalszej części analizy,
- 4) odniósł się do opinii (...) zleconej przez pozwanego, z której wynika, że spadek wartości w strefie wewnętrznej był wyższy niż w zewnętrznej,
- 5) podstawą określenia spadku wartości były dane uzyskane z analizy transakcji na rynku lokalnym, zaś doświadczenia związane z lotniskiem w K. miały charakter tylko posiłkowy, a doświadczenia z lotnisk zagranicznych podano jedynie informacyjnie,
- 6) że z uwagi na dużą pracochłonność analizy powstają okresowo oraz że stwierdzenie biegłego z 2013 r. odnośnie możliwości wyciągnięcia wniosków co do spadków wartości nieruchomości jest obecnie nieaktualne,
- 7) parametry współczynnika regresji, które tworzą równanie regresji wielokrotnej uzyskano przez zastosowanie licencjonowanego programu komputerowego,
- 8) że w opinii sporządzonej na zlecenie pozwanego spadek wartości nieruchomości wyniósł 7,4%, zaś w opinii biegłego J. W. wyniósł 5,43%.

Jednocześnie biegły ustosunkowując się do zarzutów powodów do opinii i wyjaśnił, że:

- jednostką porównawczą w metodzie porównywania parami, w tym przypadku jest powierzchnia użytkowa mieszkalna, m.in. z tego względu badania jednoznacznie wskazują na utratę wartości takiej funkcji,
- powierzchnię mieszkalną przyjęto zgodnie z decyzją o podatku od nieruchomości, która rozdziela powierzchnię zabudowań na poszczególne funkcje,
- projekt dobudowy dotyczy przede wszystkim powierzchni niemieszkalnych,
- założenia do wyceny nieruchomości w celu ustalenia spadku wartości na skutek wprowadzenia (...) Ł. odnoszą się tylko do funkcji mieszkalnej z uwzględnieniem tylko faktu uzupełnienia tej funkcji inną dodatkową zabudową,
- do zabezpieczenia wentylacji pomieszczeń przewidziano nawiewniki ścienne powietrza, które skalkulowane są w ostatniej pozycji w tabeli nr 6 (opis istniejący jest omyłkowy: powinno być montaż nawiewników ściennych akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną + okap z wkładką akustyczną),
- dodatkowe zabezpieczenie akustyczne konieczne były w stosunku do wszystkich pomieszczeń mieszkalnych (poza kuchnią, gdzie wyliczenia wskazują na wystarczającą izolacyjność istniejącą),
- pomieszczenia magazynowe oraz warsztatowe nie są objęte podobnymi wymogami normowymi,
- ceny scalone wymiany stolarki okiennej obejmują nie tylko zakup okna, ale również koszty demontażu, montażu, koniecznych obróbek i odmalowania po montażu. (k. 428-433 akt).

Biorąc pod uwagę powyższe wyczerpujące wyjaśnienia biegłego, Sąd uznał zarzuty w stosunku do opinii biegłego J. W. za bezzasadne.

Tym samym Sąd uznał opinie biegłego J. W. za wiarygodne, szczególnie, że opinie zostały sporządzone przez osobę kompetentną, dysponującą odpowiednim zasobem wiedzy ( biegły jest rzeczoznawcą majątkowym). Opinie są konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłego. Biegły w sposób szczegółowy przedstawił w swoich opiniach przesłanki na których oparł się formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w nich ustalenia poparte



zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autor dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala je uznać za pełne i kompletne.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z dnia 13 stycznia 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o ponowne przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości. Z kolei uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione, w oparciu o art. 217 § 3 kpc, pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadka M. K. oraz dowód z przesłuchania stron.

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

Powództwo co do zasady okazało się zasadne.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku ustawy Prawo ochrony środowiska wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 93.890,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Za uwzględnieniem roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 Prawa ochrony środowiska, obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powodowie pismem z dnia 16 stycznia 2014 r., doręczonym w dniu 20 stycznia 2014 r., zgłosili pozwanemu roszczenie obejmujące zmniejszenie wartości ich nieruchomości oraz zwrot nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

W orzecznictwie wskazuje się, że jeśli powyższy przepis ustanawia dwuletni termin do wystąpienia z roszczeniem, rozumianym jako zgłoszenie roszczenia zobowiązanemu, to jego znaczenie wyczerpuje się z chwilą dokonania takiego zgłoszenia. W tym sensie zwrot

„z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 marca 2017 r. VI ACa 841/15).

Wobec powyższego wątpliwości Sądu nie budzi okoliczność, że powodowie dochowali terminu wskazanego w art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu

art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska stanowi, że 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 art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b Prawa ochrony środowiska).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają

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

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powodów o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 Prawa ochrony środowiska ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym 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 uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 Prawa ochrony środowiska) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego J. W. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. 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 i pracy 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 położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego J. W. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Co istotne, powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. 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.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego 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 w rozumieniu art. 129 Prawa ochrony środowiska 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 stanowi 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.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska w zw. z art. 135 Prawa ochrony środowiska. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. - Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 61.934 zł, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 4 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a zatem od daty wynikającej z wezwania do zapłaty.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I a sentencji wyroku.

Ponadto w niniejszej sprawie powodowie domagali się zwrotu nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomość za strony pozwanego lotniska. Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy

stwierdzić należy, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska w zw. z art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska co do żądania zwrotu nakładów.

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 stanowiąca własność powodów, znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej.

Jak wskazano nadto powyżej bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy Prawa ochrony środowiska jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powodów nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu.

Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powodów w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P. powodowie zobowiązani są zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Po analizie lokalizacyjnej i obliczeniowej biegły J. W. przyjął dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) szacunkowy parametr powyżej  $L_{Aeq} N = 55$  dB. Zatem dla przedmiotowej nieruchomości należy zastosować wymogi z kolumny 5 Tablicy nr 5 normy PN-B- (...) -3 dla hałasu miarodajnego na poziomie  $L_{Aeq} N = 55-60$  dB w nocy. Wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wyniesie minimum 33 dB i 28 dB dla kuchni. Przegrody bez okien wymagają odpowiednio 43 dB izolacyjności akustycznej. W przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema ścianami (przegrodami) zawierającymi okna izolacyjność ta musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej.

Tym samym biegły wyliczył, że niezbędne nakłady dostosowujące budynek do zwiększonych obciążeń hałasem lotniczym obejmującej wymianę wskazanych przez biegłego istniejących okien, na okna o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej, wynoszą **23.890,31 zł.**

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego J. W. powodowie wykazali, że szkoda w postaci poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną w budynku mieszkalnym na ich nieruchomości wynosi **23.890,31 zł**.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 4 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a zatem od daty wynikającej z wezwania do zapłaty.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie I b sentencji wyroku.

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego kwoty 94.890,31 zł, w tym 71.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz 23.890,31 zł z tytułu nakładów akustycznych.

Z uwagi na wyniki postępowania dowodowego Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty wynikające z opinii biegłego, a tym samym powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu. (punkt II sentencji wyroku).

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powodowie utrzymali się w 9/10 pierwotnie sformułowanego żądania. Wobec powyższego Sąd koszty niniejszego postępowania rozdzielił między stronami obciążając nimi w 1/10 części powodów i w 9/10 części pozwanego, co znalazło swój wyraz w wysokości kwot zasądzonych w punkcie III a i c sentencji wyroku.

Na koszty procesu złożyły się następujące kwoty: 3.800 zł tytułem uiszczonej opłaty od pozwu, 4.993,07 zł z tytułu wydatków na opinie biegłego J. W., 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego powodów i 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanego ( § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

***Natomiast zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał sściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu od powodów kwotę 94,45 zł, a od pozwanego kwotę 850,10 zł z tytułu części nie uiszczonej opłaty sądowej.***

SSO Zofia Lehmann

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanego,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

SSO Zofia Lehmann

P., dnia kwietnia 2018 r.