

Sygnatura akt XVIII C 544/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jan Sterczała

Ławnicy:-

Protokolant: Protokolant sądowy Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 6 sierpnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa Z. S., M. S.

przeciwko (...) Spółka z o.o. w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 82 833 zł (słownie: osiemdziesiąt dwa tysiące osiemset trzydzieści trzy złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 marca 2014 roku,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. kosztami procesu obciąża powodów w 20%, a pozwanego w 80% i z tego tytułu:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 8 770,20 zł

b) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:

- od pozwanego kwotę 1 532,31 zł,

- od powodów – z zasądzanego roszczenia – kwotę 383,08 zł,

tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego.

/-/ SSO Jan Sterczała

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 lutego 2013r., skierowanym przeciwko pozwanemu **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, powodowie **Z. S. i M. S.**, działający przez pełnomocnika procesowego, wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty **105.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., w tym: **75.000 zł** z tytułu częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości będącej ich własnością i **30.000 zł** z tytułu częściowego odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym powodów oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu swoich żądań powodowie przedstawili stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczeń o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze ich

własności, położonej w P. przy ul. (...), ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P.. Jak podnieśli, na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. należąca do nich nieruchomość położona przy Alei (...) w P. znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Powodowie nabyli działkę w roku 2000, zaś od roku 2006r., zamieszkują w wybudowanym na niej domu. Decydując się na nabycie nieruchomości, liczyli się z możliwością występowania hałasu, jednakże nie o tak dużym natężeniu, które w ich ocenie na przestrzeni ostatnich lat, jeszcze dodatkowo wzrosło. Nadmiar hałasu wpływa nie tylko na obniżenie wartości przedmiotowej nieruchomości, ale także na organizm ludzki.

Żądanie naprawienia szkody wynikającej ze spadku wartości nieruchomości powodów, wiązą oni z regulacją art. 129 § 2 ustawy prawo ochrony środowiska, wskazując, że ponieśli szkodę w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, który powoduje konieczność znoszenia immisji w postaci hałasu. Dodatkowo, negatywnie na wartość ich nieruchomości wpłynęła uchwała Nr (...), którą wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Pismem z dnia 21 marca

Powodowie swe żądanie w zakresie zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości wywiedli z art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 poś, wskazując na konieczność przeprowadzenia remontu w zakresie wymiany okien i zastosowania przegród budowlanych o odpowiedniej izolacji akustycznej.

Nadto, powodowie wskazali, że pismem z dnia 04 stycznia 2013r., ich pełnomocnik wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty odszkodowania, jednakże pismo to pozostało bez odpowiedzi.

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 kwietnia 2013 r. pozwany **(...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany podniósł, że hałas emitowany przez Port, nie przekracza poziomu hałasu powszechnie dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej i nie powoduje negatywnych skutków wymienionych przez powodów. Ponadto, tworząc obszar, przyjęto założenia rozwoju lotniska do roku 2034, zakładając zwiększenie liczby operacji. W ocenie pozwanego, nabywając nieruchomość, powodowie musieli mieć świadomość, iż port rozbudowuje się, co prowadzić musi do zwiększenia liczby lotów.

Roszczenie odszkodowawcze z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości nie przysługuje powodom, ponieważ w ocenie pozwanego, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powodów, nie spowodowało zwiększenia immisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wręcz przeciwnie, objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej obszaru miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Pełnomocnik pozwanego podniósł ponadto, że port podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia poziomu hałasu, np. zmniejszenie liczby operacji lotniczych w porze nocnej, wyłączenie z eksploatacji starych samolotów pocztowych, czy też wyeliminowanie konieczności używania agregatów prądotwórczych. Wartość nieruchomości powodów nie zmalała także z tego względu, że emisja hałasu nie przekracza stopnia dopuszczalnego dla zabudowy mieszkaniowej. W ocenie pozwanego, powodowie nabywając działkę w pobliżu lotniska, winni mieć świadomość możliwości wystąpienia hałasu, co powinno było znaleźć odzwierciedlenie w cenie nieruchomości.

Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powodów rozwiązania

techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony.

W piśmie procesowym z dnia 15 maja 2013r., powodowie podtrzymali stanowisko zaprezentowane w pozwie. Powodowie wskazali, że (...)” przekracza poziom dopuszczalnego hałasu, dokumenty planistyczne załączone przez stronę pozwaną wskazują, iż w razie znaczącego zwiększenia się zapotrzebowania na komunikację samolotową, lotnisko może zostać przeniesione na L. w (...), nadto, że przedmiotem postępowania jest rozbudowa lotniska w latach 2010-2012. Powodowie wskazali, że sam fakt znajdowania się ich nieruchomości w strefie OOU, powoduje zmianę w świadomości potencjalnych nabywców, a co za tym idzie, niemożność zbycia nieruchomości po wcześniej obowiązujących cenach (k. 125-134 akt).

W piśmie procesowym z dnia 17 lipca 2013r. pozwany w przeważającej części, ponowił argumentację zaprezentowaną w odpowiedzi na pozew (k. 160-196 akt).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powodowie **Z. S. i M. S.** są właścicielami na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. Gmina T. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0641ha, dla której Sąd Rejonowy (...)prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Nieruchomość należąca do powodów położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy jednorodzinnej w P. – działka nr (...). Osiedle (...) – część A - uchwałą Nr (...)Rady Gminy T. z dnia 27 czerwca 2000 r. Teren przedmiotowej działki oznaczony jest symbolem **9Mn** i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej.

Na opisanej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej wybudowany w roku 2005. Powierzchnia użytkowa budynku to 193,99m², zaś zabudowy 208m².

Okoliczności niesporne, j ak również wydruk księgi wieczystej KW nr (...) (k. 26-50 akt), zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. (k.62 akt).

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

Okoliczności niesporne,

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

P. to jedna ze wsi zlokalizowanych na terenie T., która graniczy bezpośrednio z miastem P.. Wg danych z dnia 31 grudnia 2010 r. miejscowość liczyła 6.075 mieszkańców.

Ww. działka jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej. Droga dojazdowa do działki jest urządzona, utwardzona kostką brukową, brak chodników. Kształt działki jest regularny, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo działki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Budynek mieszkalny powodów jest budynkiem jednokondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, niepodpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii murowanej tradycyjnej, z dachem wielospadowym. Jest wyposażony w sieci miejskie: wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Układ funkcjonalny stanowi parter (salon, 2 pokoje, łazienka, kuchnia, wc, garaż dwustanowiskowy i kotłownia) i piętro (4 pokoje, łazienka, pokój na półpiętrze).

Okoliczności niesporne

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Okoliczności niesporne , jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 110-115 akt), procedura AIP (k. 17 9 -1 8 9 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. 190-195 akt)

Pismem z dnia 04 stycznia 2013r. powodowie zgłosili pozwanemu swe roszczenia i wezwali go do zapłaty na ich rzecz odszkodowania w kwocie 160.000zł, w tym kwoty 120.000zł z tytułu ubytku wartości należącej do nich nieruchomości oraz kwoty 40.000zł z tytułu nakładów koniecznych na zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego budynku na niej położonego- w terminie 14 dni.

Dowód : pismo z dnia 04.01. 2013 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 63-65 akt).

Wartość nieruchomości powodów Z. i M. małżonków S. uległa zmniejszeniu w następstwie ustanowionych ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na mocy uchwały Nr (...)z dnia 30 stycznia 2012r. Już sama okoliczność wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego, a tym samym niemożność dotrzymania standardów poziomu hałasu w środowisku, powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, ale również potencjalni ich nabywcy muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami zarówno w sposobie zagospodarowania jak i w sposobie ich użytkowania. Wiedza uczestników rynku (tzw. świadomych nabywców) o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotnisk, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości.

Ograniczenia i niedogodności w korzystaniu z nieruchomości powodów zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku 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 - w miejscu położenia nieruchomości powodów, uwzględniając założenia Raportu o oddziaływaniu na środowisko, wynosi on dla pory dnia LAeqD = 66,09 dB, a dla pory nocy LAeqN = 54,85 dB.

Ubytek wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., znajdującej się w sferze władztwa powodów, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. na dzień 28 lutego 2012 r. i poziomu cen na datę 27 lutego 2014r., wynosi **62.833 zł.**

Wartość nieruchomości powodów wg jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i cen aktualnych wynosi **643.804zł.**

Wartość nakładów koniecznych dla nieruchomości powodów, związanych z przystosowaniem budynków do właściwego klimatu akustycznego wynosi **43.863,12zł.**

Dowód : opinia o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 27.02.2014r. (k. 252-274 akt), operat szacunkowy w przedmiocie określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości z lutego 2014 r. (k. 275-307 akt), opinia o określeniu wartości nakładów dla przedmiotowej nieruchomości zabudowanej z 28.02.2014r. (k. 237-251 akt), opinia uzupełniająca (k.339-348 akt), baza transakcji (k.402-409), wyjaśnienia biegłego (e-protokół k. 4 13 akt), wyjaśnienia pisemne biegłego (k. 515-521 akt).

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

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj. wydruku księgi wieczystej KW nr (...) (k. 26-50 akt), zaświadczenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. (k.62 akt), decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011r. (k. 110-115 akt), procedury (...) (k. 179-189 akt), informacji odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 190-195 akt), pisma z dnia 04.01.2013r. zawierającego zgłoszenie roszczenia (k. 63-65 akt)

- opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) z dnia 27.02.2014r. (k. 252-274 akt), operatu szacunkowego w przedmiocie określenia wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości z lutego 2014r. (k. 275-307 akt), opinii o określeniu wartości nakładów dla przedmiotowej nieruchomości zabudowanej z 28.02.2014r. (k. 237-251 akt), opinii uzupełniającej (k.339-348 akt), bazy transakcji (k.402-409), wyjaśnień biegłego (e-protokół k. 413 akt), wyjaśnień pisemnych biegłego (k. 515-521 akt)

Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne i odpisy księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, uznano za wiarygodne w całości. Zostały sporządzone w odpowiedniej formie przez uprawnione do tego organy i w ramach ich kompetencji, odpowiadając tym samym dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c. Zgodnie z treścią 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. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję wymienioną przez strony przed zawiśnięciem między nimi sporu, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także

Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych. Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W wielu postępowaniach powstaje konieczność posłużenia się wiadomościami specjalnymi z konkretnej dziedziny, a taką szansę daje unormowanie art. 278 § 1 k.p.c. Tak też było w niniejszym postępowaniu, co zdeterminowało uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w cyt. wyżej pismach procesowych. Nie było bowiem sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powodów w tzw. strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego (...). Sporne między stronami było natomiast to, czy na skutek działalności pozwanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów oraz jakiej wartości nakłady, powodowie zobowiązani są do poczynienia na swą nieruchomość celem przywrócenia właściwego klimatu akustycznego. W tej materii Sąd niedysponujący tzw. wiadomościami specjalnymi poczynił ustalenia na podstawie opinii rzeczoznawcy majątkowego J. W. (1), który finalnie ustalił, że zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powodów w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego (...), a także w związku z działalnością tego lotniska, wynosi **62.833 zł**, zaś wartość nakładów koniecznych, związanych z przystosowaniem budynków do właściwego klimatu akustycznego wynosi **43.863,12zł**.

Zrealizowaną na zlecenie Sądu opinię o wysokości nakładów koniecznych, opinię o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości i operat szacunkowy w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), wespół z pisemną korektą ww. opinii oraz ustnymi wyjaśnieniami biegłego Sąd uznał za niewątpliwie przydatne w sprawie.

Wymaga podkreślenia, na co zwrócił uwagę we wstępie do opinii autor opinii J. W. (1), że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach jest zadaniem trudnym i dość skomplikowanym. Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko pn. „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 (...) 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. Doświadczenia z analogicznej niemal sytuacji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...) nie mogą zatem pozostać obojętne dla ustalenia, czy i o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów skoro systematycznie do 2034 r. ma wzrastać liczba operacji lotniczych samolotami rejsowymi i czarterowymi w porze dziennej (w porze nocnej ma co do zasady pozostać na poziomie 12 operacji na dobę).

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. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w odniesieniu do lotniska wojskowego (...), obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe

dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku. Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować opinie złożone przez biegłego J. W. (1), tym bardziej, że biegły ten w toku postępowania udzielał wyczerpujących odpowiedzi na wszelkie wątpliwości zgłaszane przez strony.

Na rozprawie w dniu 07 sierpnia 2014r., biegły złożył pismo, w którym ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej. Biegły wyjaśnił, że wielkość powierzchni użytkowej budynku powodów określił na podstawie udostępnionej mu przez powodów dokumentacji technicznej. Biegły wyjaśnił również wyczerpująco, w jaki sposób wyznaczył trend zmiany cen nieruchomości w czasie. W związku z wątpliwościami zgłaszanymi przez pozwanego, biegły jeszcze raz oszacował wartość przedmiotowej nieruchomości, przyjmując tym razem kwotę 643.804zł, co z kolei wpłynęło na wielkość utraty wartości, która wyniosła 62.462zł. Dla uzasadnienia swego stanowiska w tym zakresie, biegły przedłożył kartę wyceny gruntowej (k. 348 akt). Fakt wcześniejszego istnienia lotniska również został uwzględniony poprzez przyjęcie do analizy także nieruchomości znajdujących się obecnie poza OOU. Biegły przeanalizował ponownie sposób określania miarodajnego poziomu dźwięku stosując się do sugestii pozwanego co do zastosowania również normy PN-87/B-02151-2. Norma PN-87/B-02151-3 przewiduje, że dla najbardziej niekorzystnej sytuacji tj. miarodajnego poziomu dźwięku w porze nocne 61,75dB wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wyniesie min. 38 dB i 33 dB dla kuchni, a w przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema przegrodami zaiwierającymi okna, izolacyjność musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej. W tej sytuacji, wartość brutto nakładów koniecznych na polepszenie środowiska akustycznego wynosi 37.304,95zł. Z uwagi jednak na fakt, że w momencie sporządzania opinii nie można było określić czy ilość operacji lotniczych w porze nocnej będzie większa czy mniejsza niż 7, biegły dodatkowo przeanalizował wymagania normy PN-87/B-02151-2, której zastosowanie zakłada konieczność poniesienia nakładów w wysokości 23.008,39zł (k. 338-348 akt).

Pozwany ponownie nie zgodził się z opinią uzupełniającą biegłego J. W. (1) zarówno w zakresie określenia wysokości nakładów, jak i określenia wartości rynkowej nieruchomości oraz spadku wartości i wniósł o jego przesłuchanie na rozprawie. Przesłuchanie to odbyło się 16.12.2014r., biegły złożył wyjaśnienia i odpowiedział na pytania pełnomocników stron oraz złożył bazę transakcji. Ponadto, na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015r., biegły złożył kolejne pismo stanowiące opinię uzupełniającą, w której wyjaśnił przyjęty przez niego sposób różnicowania stopnia utraty wartości nieruchomości zlokalizowanych w strefie (...) ograniczonego (...), który zakłada różnicowanie spadku wartości w zależności od położenia w strefie OOU (...). Powołany przez biegłego sposób obliczeń spowodował zmianę wartości kwoty obrazującej spadek wartości nieruchomości do sumy 62.833zł, którą Sąd przyjął jako ostateczną i uwzględnił przy wyrokowaniu (k.515-521 akt). Tym bardziej, że biegły w trakcie swych zeznań na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015r., wskazał ją jako bardziej przejrzystą bowiem opartą wyłącznie na odległościach, a przez to też lepszą.

Podsumowując rozważania na temat przydatności opinii biegłego sądowego J. W. (1), wskazać należy, że zostały one opracowane przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiadają one postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd nie wziął natomiast pod uwagę wnioskowanej przez pozwanego opinii (...)Sp. z o.o. z siedzibą w P. dotyczącej wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania. Sąd nie wziął także pod uwagę przedłożonej przez pozwanego opinii (...) sp. z o.o. dotyczącej poziomu hałasu lotniczego w środowisku wyznaczonym na potrzeby opinii o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej, położonej w P. przy ul. (...) (k. 382-395 akt). Sąd pominął także wszelkie inne opinie i operaty dotyczące wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości, dotyczące sposobu liczenia hałasu przedłożone przez pozwanego, albowiem miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego i jako

takie, nie mogły w żadnym razie stanowić kontrdowodu do opinii sporządzonej przez biegłego J. W., a więc nie wnosiły nic nowego do sprawy.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny nieruchomości i budownictwa albowiem, w ocenie Sądu zmierzał on do przedłużenia postępowania, zaś ewentualna kolejna opinia, nie wniosłaby do sprawy żadnych nowych wiadomości. Niezasadnym byłoby zlecenie kolejnej opinii z tego tylko względu, że jedna ze stron jest niezadowolona z rezultatów wcześniejszych badań.

Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka, bowiem biegły J. W. (1) dysponował wystarczającą wiedzą w zakresie klimatu akustycznego- wskazuje na to choćby fakt opracowania przez biegłego autorskiej metody interpolacji, która stanowiła podstawę prowadzenia obliczeń w wielu sprawach.

Sąd uznał za wiarygodne co do zasady zeznania świadka T. J. dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego (...)w P.. Niemniej jednak trzeba mieć na względzie, że żadne z wymienionych działań przedstawionych przez świadka nie doprowadziło do zniesienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P., co wpłynąć musi na ostateczną ocenę ustalonego stanu faktycznego. Trzeba też mieć na uwadze, że część działań opisanych przez świadka ma odnieść pozytywne skutki dla mieszkańców obszaru dopiero w późniejszym czasie, ma charakter „docelowy”. Trudno zaś oczekiwać od osób zamieszkujących na terenie tego obszaru, że w zaufaniu do działań pozwanego mających na celu poprawienie komfortu zamieszkania na terenie tego obszaru zrezygnują ze służących im rozszczeń, na wystąpienie z którymi mieli 2 lata od dnia wejścia w życie uchwały Nr (...)

Sąd ocenił także jako wiarygodne zeznania powódki M. S.. Za przekonywujące uznano jej stanowisko, że w dacie, w której nabywała sporną nieruchomość miała świadomość bliskości lotniska, jednakże uciążliwość z nim związana nie była wtedy jeszcze tak dotkliwa jak ma to miejsce obecnie. Powódka wskazała, że w okresie letnim, z uwagi na hałas, nie może spokojnie korzystać z tarasu czy spać przy otwartym oknie. Przelatujące nad jej nieruchomością samoloty rzucają cień oraz powodują hałas uniemożliwiający, np. rozmowę telefoniczną. Sąd podzielił zeznania powódki, która wskazywała, że hałasy są szczególnie uciążliwe dla przebywających u niej wnuków i jej matki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. na mocy uchwały(...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)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 (...)w wysokości **75.000 zł** oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości **30.000 zł**.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był wydruk elektronicznej księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. 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 (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powodowie wnieśli pozew w dniu 20 lutego 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. - wg art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym 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 u.p.o.ś. 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 u.p.o.ś., 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 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, iż szkodą jest także **zmniejszenie wartości nieruchomości**, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. **Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas**. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

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 u.p.o.ś. 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 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. 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. – (...). 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.

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. - (...) Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości wg art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. 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 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść 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 u.p.o.ś.

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 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. 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. - (...)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).

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. 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 (...)wP., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 68.244,50 zł, co determinuje

zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania na ich rzecz skutkowało ich bezpodstawnym wzbogaceniem w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 16 kwietnia 2014 r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą 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 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. Z przeprowadzonych do tej pory badań opublikowanych w Raporcie wynika, że w miejscu położenia nieruchomości powodów wartość emitowanego przez lotnisko hałasu wyrażona wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dziennej LAeqD oscylować może w wysokości 66,09 dB a dla pory nocnej LAeqN w wysokości 54,85 dB. Oznacza to, że powodowie są lub będą w przyszłości z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszeni znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość 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”, gdyż z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez J. W. (1) jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska (...), 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. W dacie uzyskania własności nieruchomości 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 (...)w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)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 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. 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.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach 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).

Odnosząc się do żądania odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację budynku wskazać należy, że zgodnie z art. 136 ust 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przechodząc do meritum, wskazać należy, że roszczenie o nakłady należy się także wówczas, jeżeli powodowie ich nie dokonali. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. 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. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powodów w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska(...)w P. zobowiązani są oni zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Biegły W. ustalił, że w pomieszczeniach chronionych znajdujących się na nieruchomości powodów, dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku poprzez wymianę okien na okna o wyższej izolacyjności akustycznej. Powodowie muszą wymienić okna na okna o wskaźniku minimum 38 dB, 36 dB i 33 dB w pomieszczeniach chronionych i zamontować 12 nawiewników okiennych higrosterowanych. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 23.008,39zł.

Mając na uwadze powyższe, Sąd – będąc związanym żądaniem pozwu i nie mogąc poza nie wykroczyć, zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę **20.000 zł** tytułem nakładów rewitalizacyjnych.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę **82.833zł**, na którą złożyła się kwota 62.833zł tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości oraz kwota **20.000zł** tytułem nakładów rewitalizacyjnych. Odsetki ustawowe zasądzone zostały od dnia 22 marca 2014r. do dnia zapłaty (pkt 1 sentencji wyroku), a w pozostałym zakresie roszczenie powodów oddalono (pkt 2 sentencji wyroku). Dzień 22 marca 2014r., to dzień następny po doręczeniu opinii i operatu biegłego pełnomocnikowi pozwanego, przez to uznać należało, że od dnia tego pozwany zdając sobie sprawę z wysokości odszkodowania należnego powodom, pozostawał w zwłoce. Podkreślić należy, że okoliczności związane z wpływem obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości były znane pozwanemu jako profesjonalnemu podmiotowi i to już z racji trwających od kilku lat procesów odszkodowawczych w związku z prowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w (...). Sam fakt prowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania potwierdza przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu. Zatem pozwany winien podjąć starania o polubowne zakończenie sporu pomiędzy stronami już w następstwie otrzymania pierwszej wersji opinii biegłego W..

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powodowie wygrali proces w 80%. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c., obciążył pozwanego obowiązkiem uiszczenia 80% kosztów postępowania. Na koszty niniejszego postępowania złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 5.250,00zł uiszczona przez powoda, koszty opinii biegłego w wysokości 4.915,39 zł. Nadto na koszty postępowania złożyło się wynagrodzenie pełnomocników stron w wysokości 3.617 zł zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu.

Z uwagi na powyższe, w pkt. 3 wyroku, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 8.770,20zł oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Poznaniu od pozwanego kwotę 1.532,31zł, zaś od powodów z zasądzonych roszczenia kwotę 383,08zł, tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego.

/-/ SSO Jan Sterczała