

Sygn. akt **IC 526/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Sławomira Hańczewska

Protokolant: st. sek. sąd. Monika Szulc

po rozpoznaniu w dniu 29 czerwca 2016r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G. (1)**

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

o zapłatę

- 1. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 53.524,78 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące pięćset dwadzieścia cztery zł siedemdziesiąt osiem gr.) z ustawowymi odsetkami od dnia 01 lutego 2014r. do dnia zapłaty.**
- 2. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.**
- 3. Kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo w ten sposób, że pozwanego obciąża w 36 % a powodów w 64 %.**
- 4. Orzeczenie o kosztach pozostawia do rozpoznania referendarzowi sądowemu.**

SSO Sławomira Hańczewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lutego 2014 r. zmodyfikowanym pismem z dnia 11 grudnia 2015 r.,

powódka A. G. (1) i W. K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 100.000 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości rynkowej nieruchomości, stanowiącej jej własność oraz kwoty 50.000 zł tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego, posadowionego na nieruchomości, stanowiącej własność powódki wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W toku procesu powódka W. konieczna zmarła , a cały jej udział odziedziczyła A. G. (1) .

Uzasadniając swoje stanowisko powódka wskazała, że jest właścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), znajdującej się na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania (dalej: (...)), wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...)(...)2 z dnia 30 stycznia 2012 r. Stosownie do uzasadnienia pozwu, hałas związany z prowadzonymi operacjami lotniczymi wpływa negatywnie na komfort życia powódki i jej rodziny narażonej na jego oddziaływanie. Fakt ten powinien

być w jej ocenie bezsporny mając na uwadze okoliczność wprowadzenia przez ustawodawcę strefy ograniczonego użytkowania. Obowiązek znoszenia przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu wynika zaś z wprowadzenia (...). W ocenie strony powodowej, będąca przedmiotem jej własności nieruchomości, z uwagi na zlokalizowanie jej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania postrzegana jest jako mniej atrakcyjna na rynku nieruchomości (k. 1-12, k. 169-169).

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 kwietnia 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Pozwany wniósł również o ewentualne połączenie niniejszej sprawy z innymi sprawami toczącymi się przed tutejszym Sądem przeciwko pozwanemu.

W pierwszej kolejności pozwany wskazał, że powódce nie przysługuje legitymacja procesowa do wytoczenia powództwa albowiem powoływała się one na okoliczność, iż jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Tymczasem z treści odpisu księgi wieczystej wynika, że nieruchomość stanowiąca własność powódki jest zabudowana. Pozwany podniósł, że do rozpatrzenia sprawy nie znajdzie zastosowania orzecznictwo wydane z związku z utworzeniem (...) dla L. P. – K. oraz lotniska im. F. C. w W., bowiem każda ze stref charakteryzuje się innymi wymaganiami technicznymi, które są znacznie dalej idące dla (...) w K.. Dla L. P. – Ł. nie wprowadzono zakazu zabudowy mieszkaniowej, ani innych szczegółowych wymagań technicznych dla budynków, a jedynie zapewnienie budynkom właściwego komfortu akustycznego. Bliskość lotniska cywilnego może zdaniem pozwanego przyczyniać się do wzrostu wartości nieruchomości, jako dobrze skomunikowanej ze środkami transportu. Żądanie wypłaty odszkodowania z uwagi na wprowadzenie (...) dla L. Ł. jest niezasadne, bowiem odszkodowanie przysługuje za konkretną szkodę, której powódka w istocie nie wykazała. Przyczyną utworzenia (...) było zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonej w najbliższym otoczeniu lotniska, co skutkowało nałożeniem na pozwanego obowiązków, m. in. analiz poziomu hałasu, co wpływa na ustabilizowanie rynku nieruchomości, a nieruchomość powódki znajdująca się w strefie wewnętrznej (...) nie jest pozbawiona ochrony akustycznej. Powódka może się domagać poprawy komfortu akustycznego swoich budynków i zbadania poziomu hałasu, których to możliwości nie miały przed wprowadzeniem (...). Poziom hałasu dla startów, lądowań i przelotów samolotów dla pory dziennej ustalono na 60 dB, a dla pory nocnej na 50 dB, a dla innej działalności lotniska 55 dB dla pory dziennej i 45 dB dla pory nocnej. Powyższe wartości są jedynie górną granicą, utworzoną dla najgorszej hipotetycznej doby w roku przy założeniu rozwoju lotniska do 2034 r. Przed wprowadzeniem (...) istniały analogiczne normy hałasu, dlatego samo wprowadzenie strefy nie może być równoznaczne z obowiązkiem wypłaty odszkodowania. Pozwany wskazał, że podejmuje szereg wysiłków w celu ograniczenia poziomu hałasu, w tym: ogranicza liczbę operacji lotniczych w porze nocnej, wyłączył z eksploatacji przestarzałe maszyny, prowadzi operacje pasażerskie na placach za terminalem, który stanowi barierę akustyczną, ogranicza odladanie do 2 operacji na godzinę przy wyłączonych silnikach, korzysta ze specjalnych, cichych samochodów, montuje elektryczne skrzynki zasilające, dąży do zbudowania obiektów usługowych wzdłuż ul. (...) co będzie stanowić dodatkową barierę akustyczną, dąży do wprowadzenia procedury płynnego podejścia (...) zmniejszających poziom hałasu. Nadto koordynator lotów narzuca liniom lotniczym odpowiednie wytyczne co ma wpływ na zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania portu lotniczego. W wyniku podjętych działań pozwane lotnisko nie przekracza norm emisji hałasu ustalonych w (...). Wedle pozwanego port lotniczy rozwija się od lat 90. i powódka decydując się na zakup nieruchomości w jego obrębie musiała mieć tego świadomość. Dodatkowo od 2013 r. obserwuje się spadek liczby połączeń lotniczych przy jednoczesnym wzroście ruchu na innych lotniskach. Pozwany zakwestionował także roszczenie powódki o pokrycie kosztów rewitalizacji akustycznej jej nieruchomości, bowiem przesłanką tego roszczenia jest zaistnienie szkody. Nie można wykluczyć, że rozwiązania akustyczne istniejące obecnie w budynku zapewniają odpowiedni komfort. Jeśli powódka wzniosła budynek, który nie chroni w odpowiedni sposób przed hałasem to tym samym uchybiła ona obowiązującym w tym zakresie obowiązkom budowlanym. Ewentualna szkoda z tego tytułu winna być ustalana w oparciu o datę wejścia w życie (...), skoro w dacie ustanowienie (...) nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska (k. 74-93).

Sąd ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227 847 pasażerów, przy liczbie 13 225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1 274 679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** odpis z KRS pozwanej (k. 37-50, k. 94-96), kopia decyzji (...) Dyrektora Ochrony środowiska (...).4230.4.2011.JS z 28.02.2011 r. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” wraz z załącznikiem do decyzji (k. 98-99, k. 107v-109, k. 161-164), kopi a procedur (...) Polska (k.100-102), kopia informacji dot. wdrożenia warunków realizacji rozbudowy i m odernizacji lotniska (k. 101-102), informacje dotyczące historii lotniska (k. 104v), statystyki (k. 105), raport odnoszący się do oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia związanego z rozbudową (...) zego P. – Ł. (k. 102-103, k. 164v-165).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego

w sieć wodną, sieć energetyczną, sieć gazową i kanalizacyjną. Budynek jest w budowie i remoncie, na terenie nieruchomości urządzono ogród oraz ogrodzenie.

Nieruchomość powódki posiada regularny, wydłużony kształt, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości powódki stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dla terenu na którym zlokalizowana jest wskazana nieruchomość ustanowiono aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego P. rejon ul. (...) i drogi krajowej nr (...) zatwierdzony Uchwałą Nr (...) Rady Gminy T. z dnia 24 września 1996 r. Działka stanowiąca własność powódki znajduje się na terenach oznaczonych symbolem 47M. i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mały teren działki przeznaczony pod tereny komunikacji

Wartość rynkowa nieruchomości powódki na dzień 28 lutego 2012 r. wynosi 415.985 zł. W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) (...) 2 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 39.084 zł.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych spotęgowanym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości stanowiącej własność powódki wymaga adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. K. jest zakupienie i zamontowanie nawiewników okiennych wentylacyjnych dla 7 okien, nadto wymiana okien na spełniające wymagania dźwiękoszczelności o wskaźniku min. 30 dB czego łączny koszt wynosi 14.440,78 zł.

Dowód: odpis zwykły ks ięgi wieczystej nr (...) (k. 17-24, k. 230-234), wypis z rejestru gruntów (k.228-229), akt poświadczenia dziedziczenia repertorium A numer (...) sporządzony przez notariusza Ł. B. prowadzącego Kancelarię Notarialną w T. P. (k. 170-171), operat szacunkowy z dnia 15.01.2015 r. wykonany przez biegłego J. W. dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 204-227), opinia biegłego J. W. z dnia 15.01.2016 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) według stanu nieruchomości na datę 28.02.2012 r. i poziomu cen na datę 15.01.2016 r. (k. 174-203), opinia biegłego J. W. z dnia 23.02.2016 r. określenie wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 310-338), zeznania powódki (k. 140).

Sejmik Województwa (...) uchwałą (...) z dnia 30.01.2012 r. wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że istnieją ograniczenia w zabudowie obszaru ograniczonego użytkowania, istnieje wyższy poziom oddziaływania hałasu i podwyższone ryzyko zamieszkiwania w tym obszarze. W strefie wewnętrznej zabroniono m. in. budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej, budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zabroniono budowy uzdrowisk. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania spowodowało szkodę w postaci pogorszenia klimatu akustycznego w istniejących budynkach wymagających ochrony akustycznej i zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zlokalizowanych zarówno w strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej.

Dowód : uchwała (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L.-Ł. w P. (k. 25-36), odpis zwykły ks ięgi wieczystej nr (...) (k. 17-24), operat szacunkowy z dnia 15.01.2015 r. wykonany przez biegłego J. W. dotyczący określenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 204-227), opinia biegłego J. W. z dnia 15.01.2016 r. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) według stanu nieruchomości na datę 28.02.2012 r. i poziomu cen na datę 15.01.2016 r. (k.174-203), opinia biegłego J. W. z dnia 23.02.2016 r. określenie wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (k. 310-338).

Pismem z dnia 23 stycznia 2014 r. strona powodowa reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika wezwała (...) sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 150.000 zł w związku z obniżeniem wartości nieruchomości oraz kosztów poczynienia nakładów na wygłuszenie budynku.

D **owód:** pismo strony powodowej z dnia 23.01.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k. 55-59).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana, na podstawie przesłuchania powódki i zeznań świadków oraz opinii biegłego J. W., w tym ustnej opinii uzupełniającej.

Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powódki położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powódki.

Powyższe Sąd ustalił w szczególności na podstawie opinii a także operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. oraz sporządzonej przez niego opinii uzupełniającej i zeznań złożonych podczas rozprawy.

Biegły w opinii uzupełniającej i podczas rozprawy odniósł się w sposób przejrzysty i wyczerpujący do zgłaszanych zastrzeżeń przez strony postępowania.

W opinii, w tym opinii uzupełniającej dotyczących zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) biegły sądowy J. W. w sposób wyczerpujący i jasny wskazał na sposób określania i wyliczania parametru utraty wartości nieruchomości stanowiącej własność powódki.

Biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będących przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodologia badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3).

W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z innych krajów, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły w opinii popartej opinią uzupełniającą jednoznacznie wskazał, że podstawą określenia spadku wartości nieruchomości będącej przedmiotem opinii były dane uzyskane z analizy transakcji na rynku lokalnym. Biegły na potrzeby przeprowadzonych badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomości, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania, a doświadczenia z lotnisk zagranicznych podał tylko informacyjnie.

W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są **poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania.**

Wskazać także należy, że z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” wynika, że pozwany zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 roku, i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana w ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy.

Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska. **Rzeczywiste pomiary poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powódki byłyby zatem obciążone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości powódki. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. Raportu.**

Sąd wskazuje także, że przybrane przez biegłego dla porównania nieruchomości znajdują się także w pobliżu L. Ł., niedaleko trasy szybkiego ruchu 92 oraz toru samochodowego (m.in. B., P.), co wynika z treści opinii szacującej wartość nieruchomości. Powyższe pozwala uznać, że w cenę transakcyjną nieruchomości przybranych do porównania wliczone zostało negatywne oddziaływanie na środowisko tych obiektów.

W zakresie zarzucanych nieprawidłowości **dotyczących wyliczenia spadku wartości nieruchomości** w związku z wprowadzeniem stref wskazać należy, że Sąd Okręgowy oceniając metodologię badań przyjętą przez biegłego miał na uwadze trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamkowy (procentowy) uszczerbek w prawie własności powodów mający bezpośrednie przełożenie na spadek wartości nieruchomości. Trudności te zauważał również biegły wskazując wprost, że obecnie jest jeszcze za wcześnie by wyciągać jednoznaczne wnioski co do realnych spadków wartości nieruchomości. Nie oznacza to w ocenie Sądu, że nie ma żadnej możliwości, by w sposób realny ten spadek obliczyć i należałoby – jak chciałby pozwany – oczekiwać na widoczne zmiany na rynku nieruchomości. W oczekiwaniu na owe zmiany, roszczenie powódki mogłoby ulec przedawnieniu lub choćby w dłuższej perspektywie czasowej w nieuzasadniony sposób pozostać niezrealizowane, zatem założenie takie z gruntu pozbawione jest logicznego sensu.

Biegły zatem stosując analizę regresją wieloraką, otrzymując funkcję wielu zmiennych doszedł i wyjaśnił za pomocą matematycznych działań wyliczenia dotyczące obniżenia średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie zewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 5,43 %, oraz o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 10,88 %. Taki ujednoczony podział nie byłby oczywiście dostateczny bowiem nie uzależniałby spadku wartości od rzeczywistych immisji na konkretną nieruchomość. W takiej sytuacji biegły przeprowadził analizę regresji liniowej z wykorzystaniem dostępnych danych ustalając zmianę obniżenia wartości nieruchomości w stosunku do natężenia istniejącego i planowanego hałasu, ostatecznie ustalając obniżenie wartości nieruchomości na 0,7 % na każdy 1 dB ponad ogólnie dopuszczalny poziom hałasu (poza strefą).

Nadto biegły wyjaśnił, że parametry współczynników regresji, które tworzą równanie regresji wielokrotnej uzyskuje się poprzez zastosowanie programu komputerowego przeliczającego macierz matematyczną bardzo dużej ilości danych. Prawdliwość tych wyników gwarantowana jest poprzez licencje oprogramowania.

Biegły, na podstawie analizy danych z punktów pomiarowych stworzył model interpolacji, dzięki któremu ustalił poziom hałasu występujący w określonym miejscu położenia nieruchomości. Szczegółowo na zarzuty w ustalaniu tych danych biegły odniósł się w opinii uzupełniającej i nie ma potrzeby jej przytaczania wprost, skoro stanowi materiał dostępny stronom, wystarczy wskazać zatem, że biegły w ustalaniu poziomu hałasu wywoływanego przez lotnisko kierował się danymi uzyskanymi z urządzeń pomiarowych zainstalowanych przez pozwanego. Sąd uznaje za słuszne stwierdzenie, że nie było możliwości dokonania własnych długoterminowych badań przede wszystkim z uwagi na koszty jakie wiązać by się z tym musiały, a które w sposób wielokrotny przekroczyłyby wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie. Wyniki pomiarowe uzyskane z punktów pozwanego są oczywiście obciążone jednostkowymi błędami, ale globalna analiza uzyskanych wyników odzwierciedla hałas wywołany właśnie przez pojazdy lotnicze, nie zaś jednostkowe zwiększenie hałasu wywołanego innymi okolicznościami.

Biegły stosując także odmienną metodę liczenia ubytku w wartości nieruchomości uzyskał tożsame wyniki. Wywodził, że im bliżej lotniska znajduje się nieruchomość, tym większe są spadki jej wartości, im dalej od lotniska tym spadki wartości są mniejsze - biegły różnicuje zatem spadek wartości w różnych położeniach nieruchomości. Aby ten model był uniwersalny, przyjął że poziom hałasu jest elementem pomocniczym - spadek dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43 % dla zewnętrznej 10,88 %, granica pomiędzy tymi strefami jest ustalona przez izoliny dla poziomu hałasu w dzień 60 dB i noc 50 dB; powyżej 50 db współczynnik wynosi 0,7 % na każdy decybel. Biegły szczegółowo wyjaśnił swoją metodologię, wskazując że na skutek opisanych wyliczeń uzyskał dwie wartości: 7 % ubytku w wartości nieruchomości na granicy strefy wewnętrznej oraz 16 % ubytku w wartości nieruchomości na końcu pasa startowego lotniska.

Te stałe punkty są następnie stosunkiem odniesienia dla ustalenia ubytku w wartości konkretnej nieruchomości. Co istotne – zastosowanie tej metodologii pozwoliło uzyskać zbliżone wyniki do przedstawionych przy poprzednich wyliczeniach, co w ocenie Sądu pozwala uznać że uzyskane w toku sprawy wartości są realne i prawidłowo odzwierciedlają ubytek w wartości nieruchomości powodów.

Biegły wskazał również że zastosował typowy program do analizy statystycznej który zawiera odchylenie danych statystycznych, opierał się na badaniach przeprowadzonych dla lotniska K., ale tylko w zakresie relacji zjawiska utraty wartości a poziomem hałasu. Współczynnik korygujący ustalony dla lotniska K. był zatem jedynie jednym z elementów przeprowadzonej przez biegłego analizy, a uzyskanych tam danych biegły nie przyjął bezrefleksyjnie, albowiem odniósł je do innej specyfiki terenu wokół lotniska Ł.. Potwierdzeniem tego jest uzyskanie najwyższego spadku wartości na poziomie 16 % (przy K. 21%) i do tego jedynie przy samym pasie startowym lotniska, a zatem w rzeczywistości on nie występuje, bowiem żadna nieruchomość mieszkalna przy pasie startowym się nie znajduje. W samej strefie wewnętrznej minimalne obniżenie wartości nieruchomości wynosi 7 % co jest wartością trzykrotnie niższą niż przyjęta w I strefie dla lotniska K..

Biegły wyjaśnił także, iż wskazana powierzchnia budynku stanowiącego własność powodki w wysokości 133 m2 dotyczy powierzchni zabudowy, zaś w operacie szacunkowym jako jednostkę porównawczą przyjęto powierzchnię użytkową. Nadmienił, że jak wynika z protokołu wizji lokalnej budynek należący do powodki nie posiada kondygnacji piwnicznej poza lokalną piwniczką.

Oceniając wydane przez biegłego opinie oraz późniejsze zeznania należy zauważyć, że w sposób rzeczowy i profesjonalny przeprowadził on wywód na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. Wydane opinie uznano za spójne, logiczne i znajdujące odzwierciedlenie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Biegły potrafił w sposób wyczerpujący i rzetelny odpowiedzieć na szereg kierowanych do niego pytań, w sposób należyty wyczerpując tezę dowodową. Odnosił się do zarzutów w sposób merytoryczny wyjaśniając wątpliwości i wskazując konkretne miejsca w opinii, które doprowadziły do postawienia późniejszych tez. W toku sprawy strony, strony postępowania miały możliwość szczegółowego skonfrontowania rozumowania biegłego z własnymi doświadczeniami lub ocenami, nie wykazały w rozumowaniu biegłego konkretnych wad, które dyskredytowałyby opinie.

Sąd zauważył przy tym, że biegły jako specjalista z danej dziedziny zawodowo trudniący się opiniowaniem ubytków wartości w związku z rozszerzeniem strefy, opierając się na własnej bazie danych, doświadczeniu i wiedzy w sposób wyczerpujący wyjaśnił także podstawę dochodzenia do zawartych w opiniach wniosków. Sąd nie miał wątpliwości, że biegły szczegółowo zapoznał się z całym materiałem dowodowym sprawy i potrafił przeprowadzić należytą i zgodną z zasadami sztuki jego wykładnię, co pozwoliło na poczynienie przez niego stosownych ustaleń.

Badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez (...) poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach. Sąd z tego też względu oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w tym przedmiocie. Okoliczność ta – jako że wpływa w głównej mierze na słuszność roszczenia co do zasady – omówiona została szerzej w rozważającej części uzasadnienia.

Co do kwestii braku konieczności prowadzenia rewitalizacji akustycznej wskazać należy, iż biegły wnikliwie opisał podstawy prawne izolacyjności akustycznej, z których wynika prawidłowy oraz dopuszczalny poziom hałasu w budynkach mieszkalnych. Uwzględniono przy tym, że zachowanie odpowiedniej izolacyjności akustycznej budynku w trakcie operacji lotniczych powoduje utrudnienie wymiany powietrza w pomieszczeniach ze względu na brak możliwości rozszczelnienia okien. Biegły podczas rozprawy odniósł się w sposób przejrzysty i wyczerpujący do zgłaszanych zastrzeżeń przez strony postępowania.

Oceniając stan budynku powódki biegły uznał, że w dniu wprowadzenia w życie uchwały, przegrody domów zapewniały właściwą ochronę pomieszczeń dla dopuszczalnych norm hałasu w środowisku określonych przepisami prawa – ale w odniesieniu do dopuszczalnych przez prawo naruszeń. Nie miały znaczenia dla sprawy argumenty pozwanego, że badać należy poziom hałasu występujący wcześniej. Jeśli bowiem uprzednio pozwany także przekraczał dopuszczalne normy, ale nie miał do tego legitymacji prawnej – to jego działania traktować należy jako naruszające dobra powódki i niedozwolone immisje, co omówiono niżej. W takiej sytuacji punktem odniesienia musiały być normy obowiązujące uprzednio, nie zaś rzeczywiście występujący uprzednio hałas. Kolejno, na podstawie wartości tych samych przegród budynku, w odniesieniu do wielkości hałasu wynikającego z uchwały, biegły dokonał wyliczenia, z którego wynika, że obecnie przegrody te nie zapewniają właściwej ochrony pomieszczeń dla dopuszczalnych norm hałasu. Następnie wnioski te odniesiono do szczegółowych wyliczeń nakładów koniecznych w budynku powódki celem zapewnienia prawidłowych parametrów akustycznych i wentylacyjnych. Na podstawie przedmiaru robót budowlanych i kosztorysu, biegły precyzyjnie wymienił potrzebne działania i wyliczył ich wartość. Wnioski płynące z opinii należy przyjąć za prawidłowe, szczególnie że biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił sposób pracy podczas składania zeznań na rozprawie, należycie broniąc przyjętej metodyki pracy.

W zakresie konieczności uwzględnienia przez biegłego normy PN-B- (...) -3:1999 oraz PN-87/B- (...) .02, Sąd wskazuje że w uzasadnieniu do uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., w punkcie III pkt 4. wskazano wyraźnie, że w zakresie wymagań technicznych dotyczących budynków: w strefie wewnętrznej ograniczenia dotyczą zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń wymagających komfortu, stosuje się wartości określone w Polskiej Normie PN-87/B- (...) .02: Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Interpretacja zamierzeń organu uchwalodawczego nie może pozostać bez zaznaczenia dla ustaleń jaką normę należy stosować przy ustalaniu izolacyjności akustycznych budynku. Skoro Sejmik Województwa wskazał wyraźnie że za miarodajną uznawał PN-87/B- (...) .02, to już z samego takiego założenia wynika, że nie ma podstaw by stosować inną normę. Nadto biegły w sposób rzeczowy wyjaśnił też że nie ma możliwości uwzględnienia obu norm, albowiem w toku analiz raportów monitorujących nie udało się ustalić trzech najniekorzystniejszych miesięcy w roku aby średnia liczba operacji lotniczych w rejonie danego punktu przekraczała wartość min. 8. Wyjaśniono przy tym, że najbardziej wymagającym warunkiem obu norm jest ten wynikający z normy PN-87/B- (...) .02 i Sąd uznaje za słuszne stosowanie

najbardziej rygorystycznych standardów, skoro rewitalizacja budynku ma zapewnić komfort akustyczny nawet w skrajnej sytuacji w której pozwany korzystać będzie z przysługujących mu uprawnień przekraczania norm hałasu.

Biegły wyjaśnił też wartości uzyskanych w opinii. W odpowiedzi na zarzuty pozwanego wyjaśniono też, że poziom hałasu półgodzinny nocny nie może być tożsamy hałasowi ekspozycyjnemu. Biegły dokładnie wskazał sposób liczenia hałasu dla konkretnej nieruchomości, wyjaśniając że z uwagi na rozłożenie punktów pomiarowych nie istnieje możliwość korzystania z konkretnych wyników, lecz opiera się na danych uzyskanych od pozwanego. Punkty pomiarowe rozmieszcza pozwany i biegły musiał dokonać samodzielnego obliczenia siatki. Z powyższego wyjaśnił i wyprowadził wniosek, że skoro zmieniał się standard izolacyjny okien, to automatycznie wpływa to na obniżenie standardu akustycznego całej przegrody, w skład której okno wchodzi.

Podczas zeznań składanych na rozprawie biegły wskazał, że po dokonanych oględzinach nieruchomości powódki, w opinii zostały uwzględnione wymienione w nakładach wszystkie nawiewniki okienne służące do wymiany powietrza, a kwota dotycząca poniesionych nakładów odnosząca się do wymiany okien zawiera ich wymianę, zakup i montaż, nadto kwota ta obejmuje także wymianę parapetów oraz malowanie ościeży tj. cały komplet prac niezbędnych do wymiany okien. Biegły nadmienił, iż utrzymanie takich elementów budynków jak kanały wentylacyjne jest obowiązkiem właściciela nieruchomości, zaś nawiewniki okienne spełniają swoją rolę w budynkach które są prawidłowo zbudowane pod względem wentylacji grawitacyjnej. Dodał, że nakłady nie mogą poprawiać stanu budynku, który powinien być we właściwy sposób eksploatowany przez właściciela budynku, zaś założenie klimatyzacji w budynku nie stanowi nakładu koniecznego, a jest nakładem polepszającym jakość budynku należącego do powódki. Biegły w trakcie zeznań odniósł się także do zagadnień związanych z koniecznością izolacji danych pomieszczeń znajdujących się w budynku powódki oraz co do użycia niezbędnych materiałów służących do izolacji. Wobec powyższego należało uznać, iż odpowiedzi biegłego na zarzuty kierowane przez strony postępowania były logiczne i nie sposób było ich uwzględnić.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię w zakresie określenia wysokości nakładów na nieruchomość powódki, sporządzoną przez biegłego J. W., który wbrew stanowisku strony pozwanej, dysponował odpowiednimi kompetencjami do jej sporządzenia, za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Opinia ta została bowiem sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i są zgodne z zasadami logiki.

Sąd uznał, że załączane przez strony opinie, operaty oraz referaty składane przez strony w toku sprawy nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego. W szczególności miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, a nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności nie dyskredytowały zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W., reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości, poziom hałasu oraz konieczność rewitalizacji akustycznych budynku.

Sąd oddalił wnioski stron o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego akustyka, z zakresu budownictwa i spadku szacowania wartości nieruchomości, uznając że dotychczas wydane opinie oraz ich późniejsze uzupełnienie wraz z zeznaniami biegłego w sposób dostateczny rozstrzygają istotne dla sprawy kwestie (art. 217 § 3 kpc). Zauważyć należy, że potrzeba powołania nowego biegłego na tożsamą okoliczność, powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii lub z konieczności dodatkowego asekurowania swoich postulatów. Stąd też o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co powinno skutkować jego pominięciem w świetle art. 217 § 3 kpc (por. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, Nr 22, poz. 807 oraz zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, OSA 2003, Nr 9, poz. 35).

W sprawie niniejszej strony w swoim wnioskach oraz przy zgłaszaniu zastrzeżeń do protokołu nie przywołały argumentów dyskredytujących dotychczasowe opinie. Jak wskazano wyżej, nie potrafiły też podczas przesłuchania

biegłego naprowadzić takich kierowanych do nich pytań, które podważałyby jego profesjonalizm lub czyniły wnioski błędnymi.

W konsekwencji więc wnioski te winny być oddalone.

Nadto na rozprawie Sąd w dniu 15 października 2014 r. i 29 czerwca 2016 r. Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków T. J. i M. D., albowiem uznał go za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie roszczenia o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości. Zeznania świadków i okoliczności przez nich przedstawione nie miały wpływu na okoliczność szkody poniesionej przez powódkę w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł..

Sąd pominął dowód z przesłuchania strony pozwanej z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo członka zarządu pozwanej G. B..

Sąd uznał za wiarygodne, aczkolwiek mało przydatne dla podjęcia rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie zeznania powódki. Podkreślić bowiem należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódka domagała się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należące do powódki nieruchomości znalazły się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódka podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości rynkowej jej nieruchomości.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczeń strony powodowej wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości

nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru zobowiązana jest znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

Należy wspomnieć, że ostatecznie nie była kwestionowana przez pozwanego legitymacja procesowa powódki.

Nadto powódka dziedzicząc nieruchomość po swoich rodzicach, w tym po zmarłej w trakcie trwania procesu matki powódki W. K., nie zdawała sobie sprawy z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Wskazać należy, że immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów ruchu lotniczego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie liczby operacji lotniczych.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

Nie były relewantne postulaty pozwanego dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy, wynikające z postulatu braku zmian w wartości nieruchomości w związku z wprowadzoną strefą. W pierwszej kolejności wskazać należy, że badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez (...) poziomu

hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach.

Zadaniem Sądu było w sposób kompleksowy rozważyć spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi strefami w oparciu o możliwie najbardziej niekorzystne działanie lotniska przewidziane uchwałą. Roszczenie powódki jest ściśle związane z wprowadzoną strefą ograniczonego użytkowania, nie było zatem okolicznością determinującą zasadność pozwu, czy pozwany obecnie wykorzystuje w pełni możliwości przewidziane w uchwale, lecz jak samo uprawnienie do realizacji działań naruszających dobra powódki wpływa na obniżenie tejże wartości. Nie można tracić z pola widzenia, że roszczenie powódki ograniczone jest trzyletnim terminem prekluzyjnym, a zatem właściciele nieruchomości w ooou wystąpić muszą z żądaniem zapłaty przed upływem tego okresu. Przyjęcie argumentacji pozwanego prowadziłoby do konstatacji, że w przypadku gdyby pozwany nie wykorzystywał w tym okresie (oraz późniejszego terminu przedawnienia) możliwości wprowadzonych strefą i nie dochodziłoby do immisji z jego strony, to powódkom żadne roszczenie by nie przysługiwało.

Z oczywistych względów Sąd takiej tezy przyjąć nie może. Samo wprowadzenie stref, a zatem zalegalizowanie jurydycznie bezprawnych działań pozwanego – niezależnie od wcześniejszych czy późniejszych faktycznych emisji wpływa na prawa powódki. Udzielone pozwanemu przez prawodawcę zezwolenie na działanie naruszające dobra powódki – niezależnie od jego rzeczywistego wykonywania – już z samej istoty narusza wszak własność strony powodowej.

Oczywistym jest dla Sądu, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie są zatem zasadne argumenty, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powódce przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie zostały jej odebrane.

Nie wymaga uzasadnienia to, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 kc). Nadto ochrona własności przewidziana została w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś zgodnie z treścią art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W realiach sprawy niniejszej, prawo własności powodów ograniczone zostało m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 poś i wydana w następstwie tej ustawy uchwała ustanawiająca strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powódki, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawianą uchwałę. Kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powódki jest zatem umniejszenie uprawnień właścicielskich wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według poś oraz uchwały są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości powódki w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

Konkludując powyższe rozważania należy postawić stanowczą tezę, że zarzuty pozwanego wskazujące na tożsame wykonywanie działań przed i po 28 lutego 2012 r. są całkowicie chybione. Pozwany zdaje się tym samym albo

przyznawać podejmowanie bezprawnych działań przed wprowadzeniem oou, sugerując powodowi istnienie po ich stronie dodatkowego roszczenia odszkodowawczego (art. 435 kc), albo też pomija przyznane mu obecnie uprawnienie do przekraczania norm hałasu. Warto przywołać uzasadnienie wyroku SN z dnia 21.08.2013r., w którym dochodząc do wniosków tożsamy z wyrażonym wyżej poglądem wskazano, że argumentacja pozwanej oparta na twierdzeniu, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powódka powinna to uwzględnić dokonując kupna, nie podważa zatem uprawnienia do odszkodowania z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Bez jego wprowadzenia powódka mogłaby się domagać zaniechania nadmiernych immisji dźwiękowych, natomiast po jego wprowadzeniu musi je tolerować. Konieczność znoszenia hałasu stanowi więc normalny skutek wprowadzenia obszaru (II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, Biul. SN 2013/12/18).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanej zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego ale także wyników pomiarów dokonanych przez stronę pozwaną, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) (...)2 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Operat szacunkowy nieruchomości z dnia 15 stycznia 2016 r. odnoszący się do nieruchomości powódki zawiera opis stanu tej nieruchomości oraz uwarunkowania prawne i metodyczne oszacowania wartości nieruchomości w stanie na 28 lutego 2012 r. i w poziomie cen na 15 stycznia 2016 r.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki **A. G. (2)** położonej w P. przy ul. (...) wyraża się w kwocie **39.084 zł.**

W ocenie Sądu powołane wyżej sumy stanowią szkodę powódki w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą (...). Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Sąd w składzie niniejszym zauważa również, że uwzględnieniu co do zasady podlegały roszczenia powódki związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynków.

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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

W świetle powyższego należało wskazać, że bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 136 ust. 3 poś - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, 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.

W ocenie Sądu, nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej budynków pomimo faktu, że powódka takich kosztów jeszcze nie poniosła. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 poś nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 poś jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Ustęp 3 art. 136 poś został wprowadzony z dniem 28 lipca 2005 roku, a więc już w czasie, kiedy obowiązywało rozporządzenie o wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione” – stąd też przepisu art. 136 ust. 3 poś nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 tejże ustawy.

Wysokość szkody powódki – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynków – została wykazana poprzez opinie biegłego sądowego J. W..

Z wyliczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości powódki stanowią kwotę **14.440,78 zł**.

Mając na uwadze powyższe, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwotę **53.524,78 zł**, w tym **39.084 zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz **14.440,78 zł** tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O roszczeniu odsetkowym, Sąd orzekł w trybie 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc uznając, albowiem pozwany odebrał wezwanie do zapłaty w dniu 24 stycznia 2014 r., a termin wyznaczonym do spełnienia świadczenia przez stronę powodową był termin 7 dni.

W świetle powyższego, odsetki od roszczeń powódki zasądzono od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 100 kpc w zw. z art. 108 kpc, mając na uwadze wynik sprawy.

Powódka wносиła o zapłatę **150.000 zł**, powództwo uwzględniono do kwoty **53.524,78 zł**, powódka wygrała zatem proces w **36 %**.

Sąd pozostawił szczegółowe rozstrzygnięcie o kosztach sądowych referendarzowi sądowemu.

SSO Sławomira Hańczewska