

Sygnatura akt XII C 498/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Magdalena Horbacz

Protokolant p.o. staż. J. B.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 marca 2015 r. w P.

sprawy z powództwa **M. M. i H. R.**

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódek kwoty po 71.798,71zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt osiem złotych 71/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powódki w 25%, a pozwanego w 75% i z tego tytułu:
 - a) zasądza od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 13.625,25 zł w tym kwotę 2.712,75 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) zasądza od powódek na rzecz pozwanego kwotę 904,25zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego
 - c) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 68,98 zł tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z opinią biegłego
 - d) nakazuje ściągnąć od powódek na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 23 zł tytułem nieuiszczonych wydatków związanych z opinią biegłego

SSO Magdalena Horbacz

Sygnatura akt XII C 498/14

UZASADNIENIE

Powódki M. M. i H. R. w pozwie z dnia 27 lutego 2014r. wniesionym w dniu 28 lutego 2014 r., wniosły o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. solidarnie na swoją rzecz kwoty 191.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Nadto powódki wniosły o zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powódek zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódki wskazały, że są właścicielkami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). W ocenie powódek nieruchomość ta, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest na większy hałas niż dotychczas gdyż położona jest na terenie objętym

obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. – w strefie wewnętrznej. Powódki wskazały, że wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto powódki wniosły o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność m.in. ustalenia kosztów związanych z poprawą komfortu akustycznego. Powódki wskazały, że w piśmie z dnia 28.01.2014 r. wezwały pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej niniejszym pozwem.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódek zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódki nie wykazały, że poniosły konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powódki nie zostały nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. W ocenie pozwanego powódki nabywając ww. nieruchomość miały świadomość funkcjonowania w sąsiedztwie lotniska i akceptował ten fakt.

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 naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 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 dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2400 m². Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. 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 niesporne, kopia decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”-wyciąg (k. 95-98,113v-117); kopia procedur (...) (k.99-100v); kopia informacji

dot. wdrożenia decyzji środowiskowej (k.101-103v); wydruki dot. ruchu na lotnisku, statystyki (k.107v-110v); wyciąg z protokołu z kontroli (...) w P. (k.107); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału XII Cywilnego SO Poznań (...)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

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

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

Okoliczność bezsporne, opinia biegłego sądowego J. W. dot. spadku wartości nieruchomości (k.209-232); opinia biegłego sądowego J. W. dot. wartości nakładów (k.233-251); wyjaśnienia ustne biegłego J. W. (k. 338); wyciąg z protokołu z kontroli (...) w P. (k. 107); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału XII Cywilnego SO Poznań (...)

Powódka M. M. i powódka H. R. są współwłaścicielami po 1/2 części nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1122 m2. Przedmiotową nieruchomość powódki nabyły w dniu 30 czerwca 2006 r. na podstawie umowy sprzedaży.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr XVIII/302/12 nieruchomość powódek znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

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 właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu lokalizacji nieruchomości powódek równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia wynosi 65,3 dB.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodinnym w zabudowie wolnostojącej o powierzchni całkowitej 269,60 m² pobudowanym w latach 80-tych, w latach 2006-2008 odremontowanym. Jest to budynek dwukondygnacyjny murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej z dachem płaskim. Budynek wyposażony jest w sieć wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Parter budynku składa się z salonu, kuchni (jadalni), pokoju, łazienki, korytarza, kotłowni. Piętro składa się z łazienki, 4 pokoi, korytarza. Fundamenty budynku są betonowe, ściany zewnętrzne domu są murowane (gr. 1,5 cegły, z cegły ceramicznej łączonej z pustakiem żużłobetonowym + ocieplenie 12 cm, styropian tynk, w części salonu 3 ściany gazobeton gr. 24 cm +10 cm styropian), ściany wewnętrzne są murowane, strop jest masywny żelbetowy (wentylowany, strop masywny, żużłobeton, szlichta, styropian), schody są masywne, dach jest masywny, płaski pokryty papą. Dom posiada elewację z tynku mineralnego. Wewnątrz domu ściany są malowane, tapetowane, są tynki ozdobne, sufity są malowane, podwieszane, na podłogach są panele i płytki ceramiczne, stolarka okienna jest częściowo PCV i drewniana, stolarka drzwiowa jest drewniana, wyposażenie sanitarne jest bardzo dobre, dom ogrzewany jest piecem gazowym. Dom wyposażony jest w klimatyzację, ogrzewanie podłogowe, alarm, kominek z płaszczem wodnym, monitoring, sauna. Układ funkcjonalny pomieszczeń jest dobry. Ogólny stan techniczny budynku jest bardzo dobry. Działka posiada urządzony ogród, umocowany podjazd, ogrodzenie, elementy małej architektury, obiekty towarzyszące.

W miejscu położenia nieruchomości powódek poziom hałasu równoważnego na zewnątrz budynku w najniekorzystniejszej 1/2 godziny pory nocnej wynosi 67,86 dB.

W związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego w strefie wewnętrznej powódki obowiązane są ponieść nakłady celem dostosowania klimatu akustycznego pomieszczeń do obowiązujących norm. Powódki muszą wymienić okna w prawie wszystkich pomieszczeniach chronionych na nowe, a wszystkie pomieszczenia wymagają uzupełnienia o nawiewniki okienne z tłumikami akustycznymi. Powódki muszą zamontować okna o minimalnym wskaźniku 30 dB (piętro – łazienka przegroda 2), 31 dB (piętro – łazienka przegroda 1), 32 dB (parter – pokój (...) przegroda 2), 33 dB (piętro- pokój (...), sypialnia 1, biuro), 34 dB (parter- jadalnia), 35 dB (parter – pokój (...) przegroda 1, piętro-sypialnia 2), 37 dB (parter-salon przegroda 1), 40 dB (parter – salon przegroda 2) i zamontować 9 nawiewników okiennych. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 44.536,42 zł (z 8% podatkiem VAT).

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym uchwałą nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości powódek uległa zmniejszeniu o kwotę 99.061,00 zł (tj. 10,71%) w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Dowód: odpis zupełny z księgi wieczystej (k.8-12); zaświadczenie Marszałka Województwa (...) (k.13); opinia biegłego sądowego J. W. dot. spadku wartości nieruchomości (k.209-232); opinia biegłego sądowego J. W. dot. wartości nakładów (k.233-251); operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. (k.173-208); wyjaśnienia ustne biegłego J. W. (k.338); kopia decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”- wyciąg (k.95-98v,113v-177); Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg (k.104-106v); wyciąg z protokołu z kontroli (...) w P. (k.107); wyniki ciągłych pomiarów hałasu dla środowiska dla (...), decyzja z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P., Raport o oddziaływaniu na środowisko „ Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – złożone do Dziennika (...) Wydziału XII Cywilnego SO Poznań (...); pismo biegłego W. z dnia 15 stycznia 2015 r. złożone do Dziennika (...) niniejszego Wydziału

Pismem z 28 stycznia 2014 r. pełnomocnik powódek wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 191.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Pozwany odmówił zapłaty.

Okoliczności niesporne, pismo pełnom. powódek wraz dowodem nadania (k.18-19)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powódek 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 powódek oraz czy powódki muszą ponieść nakłady na wyciszenie budynku. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii dot. spadku wartości nieruchomości, opinii dot. wartości nakładów i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. oraz ustnych wyjaśnień biegłego J. W..

W opinii dotyczącej ustalenia wartości nakładów, biegły wskazał, że w zakresie uwzględnienia obu norm akustycznych PN-87/B- (...) i PN-B- (...) -3:1999, nie mógł uwzględnić wytycznych wynikających z normy PN-B- (...) -3:1999, albowiem nie znalazł w analizie różnych Raportów monitorujących punkty pomiarowe wokół lotniska takich trzech najniekorzystniejszych miesięcy w roku, aby średnia liczba operacji lotniczych w nocy wynosiła minimum 8. W związku z powyższym biegły wskazał, że nie mógł zastosować ww. normy co do obniżenia hałasu maksymalnego o 20 dB. Biegły wyjaśnił, że uwzględniając założenia wynikające z normy PN-87/B- (...) tj. wyliczenia według najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny pory nocnej oparł się na punktach pomiarowych P5 i P2 jako najbardziej zbliżonych do nieruchomości powoda, i po przeanalizowaniu konkretnych przelotów w konkretnych godzinach ustalił poziom hałasu równoważnego w nocy na poziomie 67,86 dB. Biegły wskazał, że ponieważ bardzo krytycznym parametrem jest ten parametr dotyczący 1/2 godziny w nocy, biegły oparł się na tych ustaleniach w przypadku obliczania wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że wymiana nawiewników akustycznych jeżeli nie zawierają one tłumika akustycznego może powodować obniżenie izolacyjności przegród zewnętrznych, dlatego biegły w wycenie nakładów uwzględnił nawiewniki okienne z tłumikami akustycznymi, których ofertę posiada firma ze S.. Jednocześnie biegły stosunkując się do pytania pełnomocnika pozwanego co do uwzględnienia korekty z tytułu badań laboratoryjnych przegród budowlanych w momencie kwalifikowania tej przegrody do wymiany okien, wskazał, że w zastosowanym wzorze znajduje się poprawka tych 2 dB, które trzeba by normalnie odjąć. W związku z powyższym biegły wskazał, że wymagana izolacyjność akustyczna okien o wskazanych w opinii z dnia 10.10.2014 r. parametrach RA2 stanowi rzeczywistą wartość, jakie okna trzeba zastosować. Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględniając wyczerpujące wyjaśnienia biegłego W., ustalając wartość nakładów koniecznych do poniesienia przez powódki celem dostosowania budynku do wymagań akustycznych oparł się na opinii biegłego z dnia 10.10.2014 r.

W przedmiotowej opinii z dnia 29 września 2014 r. dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powódek na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania

dla lotniska Ł. w P. biegły W. poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych, przyjmując – zgodnie z wynikami wyżej wskazanych badań porównawczych – że wartość nieruchomości powinna być skorygowana o współczynnik 7%. Biegły przyjął, że spadek wartości nieruchomości należy obliczyć jako iloczyn 0,7% liczony od przyrostu LAeqD w miejscu nieruchomości powódek ponad normę 50 dB. W związku z powyższym biegły wyliczył, że spadek wartości nieruchomości powódek wynosi 10,71% ($65,3 \text{ dB} - 50 \text{ dB} = 15,3 \text{ dB} \times 0,7\%$). 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 (...). W zakresie ustalenia, że za każdy decybel powyżej normy 50 dB następuje spadek o 7%, po wyjaśnieniach biegłego W., pełnomocnik pozwanej oświadczył, że strona pozwana jest zgodna co do przyjętego procentowego poziomu spadku wartości liczonego za każdy decybel powyżej 50 dB. Odnośnie przyjętej metodologii ustalania spadku wartości nieruchomości biegły W. na rozprawie w dniu 20 marca 2015 r. wyjaśnił, że punktem wyjścia w tym zakresie było założenie przyjęte w uchwale Sejmiku co do dopuszczalnego poziomu hałasu w porze dziennej na 60 dB a w porze nocnej na 50 dB. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że ponieważ uchwała Sejmiku nie wskazuje w jakich miejscach w ramach strefy dochodzi do przekroczenia tylko jednej normy np. dziennej, a w jakich obu norm, to celem ustalenia wartości poziomu hałasu w miejscu nieruchomości powoda, zastosował założenie, zgodnie z którym na granicy strefy wewnętrznej może być w ciągu dnia 60 dB, a w nocy 50 dB. Biegły wskazał, że zgodnie z autorską i uniwersalną metodą szukał punktu pośredniego pomiędzy końcem pasa startowego i granicą strefy, który pokazuje prognozowany poziom hałasu powyżej 60 dB w ciągu dnia i takim punktem jest punkt pomiarowy przy ul. (...). Punkt ten stanowi bazę do tworzenia zależności i wyznaczania hipotetycznego spadku na końcu pasa startowego. W ten sposób biegły wytworzył model, że dla każdej nieruchomości łącząc koniec pasa startowego przechodząc prostą przez daną nieruchomość aż do granicy strefy, po zastosowaniu prostych obliczeń proporcji odległości, można różnicować i miarkować spadek w tej strefie. Biegły wyjaśnił, że to właśnie obrazuje wskazane w piśmie z dnia 15 stycznia 2015 r. złożonym do Dziennika (...) niniejszego Wydziału, graficzne ujęcie. Biegły W. wyjaśnił, że ww. piśmie wskazał kilka przykładów poglądowych, że przyjęcie tego modelu uwzględnia zarówno kształt tej strefy, trajektorię lotów, obciążenie hałasem na tej osi startowej, że to wskazuje, że hałas spada bardzo szybko poprzecznie tj. prostopadle do trajektorii. Biegły wyjaśnił, że te przykłady pokazują w prosty sposób, że im bliżej granicy strefy wewnętrznej z zewnętrzną tym szybciej te spadki następują i wszędzie jest to 7%. Biegły wskazał, że przyjął powyższy model, albowiem wskazuje on na pewną logikę i jest bardzo prosty do zrozumienia założeń jakimi kierował się. Biegły odnosząc się do opracowania firmy (...) Sp. z o.o. w P. wskazał, że możliwe jest, że opracowania akustyków będą się różniły od jego wyliczeń, albowiem oba opracowania bazują na innych założeniach. Biegły wskazał, że opierał się na założeniach uchwały Sejmiku, zaś akustycy opierają się na faktycznym poziomie hałasu. Biegły poddał pod wątpliwość, czy wyliczenia akustyków zawierają odniesienie do prognozowanych przekroczeń norm hałasu na rok 2034, a co biegły uwzględnił w swojej opinii. Biegły wyjaśnił, że zaproponował, aby głównym miernikiem od końca pasa startowego do granicy strefy była odległość, bo sam kształt tej strefy uwzględnia te wszystkie założenia akustyczne i nie ma potrzeby uwzględnienia jak rozchodzi się hałas w poprzek strefy.

W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z krajów lepiej rozwiniętych, świadczą o rzetelności opinii i wszechstronnym rozważeniu okoliczności niezbędnych do jej wydania. Biegły wyjaśnił, że z uwagi na fakt, że obszar ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. istnieje przez relatywnie krótki okres czasu, nie dysponuje odpowiednią ilością danych dotyczących transakcji nieruchomości zabudowanymi o parametrach i położeniu podobnym do nieruchomości powoda. W związku z tym 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

nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. 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. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny. W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważałyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc się do zarzutów pełnomocnika pozwanego jednocześnie wskazać 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 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 powoda byłyby zatem obciążone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości powódek. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. Raportu.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego W. zawartych w opinii z dnia 29 września 2014 r. i operacie szacunkowej z sierpnia 2014 r. Podkreślić należy, że opinia biegłego łącznie w wyjaśnieniach biegłego W. w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości w sposób logiczny obrazuje zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości nieruchomości i wpływu poziomu hałasu na wysokość tego spadku. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej zeznając przed Sądem. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o dopuszczenie opinii prywatnej doktora K. na okoliczność wyliczenia prawidłowego hałasu oraz opinii dr A. F. w sprawie poprawności zastosowanego modelu statystycznego w wycenie nieruchomości z dnia 20.02.2015 r., albowiem opinia prywatna nie może stanowić dowodu na okoliczność wyjaśnienia wiadomości specjalnych.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu „Uwagi do analizy rynku nieruchomości na (...) ograniczonego (...)” sporządzonego przez dr K. S. na okoliczność błędów metodologicznych w przedstawionej przez biegłego transakcji stanowiącej podstawę badań cząstkowych własnych przedstawionych w pkt 7 opinii o spadku wartości nieruchomości. W ocenie Sądu powyższy dokument stanowi jedynie dokument prywatny i nie może stanowić podstawy oceny wadliwości bądź poprawności zastosowanej przez biegłego metodologii. Wskazać należy, że określając wartość nieruchomości na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały biegły oparł się na 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). Pełnomocnik pozwanego nie wykazał w tym zakresie błędów biegłego W..

Sąd oddalił wniosek pełnomocnik pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny akustyki na okoliczność ustalenia faktycznego poziomu hałasu na nieruchomości powoda przy zastosowaniu zaproponowanych przez biegłego J. W. metody interpolacji ale z uwzględnieniem fizycznego i akustycznego rozchodzenia się hałasu, albowiem metoda opracowana przez biegłego W. stanowi autorską metodę, która nie może być wykorzystana przez innych biegłych. Co więcej biegły W. wyjaśnił, że biegli akustycy opierają się na innych założeniach i wyliczają faktyczny poziom hałasu, nie uwzględniając prognozowanego przekroczenia hałasu oraz założeń wynikających uchwały Sejmiku. W związku z powyższym wynik biegłego akustyka zawsze będzie inny od wyliczeń biegłego W. z uwagi na przyjęcie innych założeń. Jednocześnie podkreślić należy, że pełnomocnik pozwanego od początku trwania procesu kwestionował zasadność powództwa nie wnosząc o przeprowadzenie żadnego dowodu z opinii biegłego, w tym opinii biegłego akustyka, w związku z czym formułowanie na tym etapie postępowania nowych wniosków dowodowych uznać należy za spóźnione i zmierzające jedynie do przedłużenia postępowania. Wskazać należy, że pełnomocnik pozwanego wskazał, że metodologia przyjęta przez biegłego W. jest zgodna, a jedynie inny jest sposób technicznego liczenia poziomu hałasu i w tym zakresie pozwany kwestionuje opinię biegłego W.. W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłego W., w tym dokładne wyjaśnienie przyczyn i skutków przyjętych założeń wskazują, że opinia wydana przez biegłego W. jest logiczna, a niewielkie rozbieżności co do faktycznego wyliczenia wartości poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powódek, nie dyskredytują tej opinii. Mając na uwadze powyższe, Sąd nie znalazł żadnych podstaw do powołania biegłego akustyka, gdyż opinia biegłego W. jako pełna, przejrzysta i nie zawierająca błędów logicznych wyjaśnia wszystkie okoliczności niniejszej sprawy. Podkreślić należy, że okoliczność, że wyliczenia akustyków różnią się w niewielkim stopniu od wyliczeń biegłego W., nie stanowi wystarczającej podstawy do powołania kolejnego biegłego.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódek o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. K. – autora opinii prywatnej załączonej do pozwu, na okoliczność określenia wartości nieruchomości powódek i zmniejszenia jej wartości, albowiem w tym zakresie Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego, a zeznania ww. świadka nie mogły stanowić dowodu w niniejszej sprawie.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. J. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwanego w celu zmniejszenia oddziaływania portu lotniczego na środowisko, albowiem okoliczności te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić należy, że istotne w niniejszej sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powoda i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powoda. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań członka zarządu pozwanego G. B. m.in. na okoliczność sposobu wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, na okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru, albowiem powyższe wynika z dokumentów, w tym decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28.02.2011 r. o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia, założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska Ł. w P. oraz Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”.

Sąd pominął opinie i operaty dotyczące wpływu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) na wartość rynkową nieruchomości, dotyczące sposobu liczenia hałasu przedłożone przez strony, albowiem miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódek o przeprowadzenie dowodu z zeznań powódek na okoliczność pogorszenia się warunków korzystania z nieruchomości będącej własnością powódek na skutek emitowanego hałasu

powyżej dopuszczalnego poziomu, albowiem w tym zakresie wszystkie istotne w sprawie okoliczności Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódki domagały się zasądzenia od pozwanego kwoty 191.000zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódek, wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. należąca do nich nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódki podnosiły, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej nieruchomości oraz powódki muszą ponieść nakłady celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym rozszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Pełnomocnik powódek 28 stycznia 2014 r. wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, powódki dochowały więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy. Powódki nie wzywały pozwanego ww. piśmie do zapłaty kwoty stanowiącej odszkodowania za nakłady akustyczne na budynek mieszkalny. Nie mniej w terminie wskazanym powyżej, tj. w dniu 28 lutego 2014 r. powódki wniosły pozew domagając się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego m.in. na okoliczność ustalenia wartości ww. nakładów akustycznych. Wprawdzie powódki nie oznaczyły kwoty żądania, nie mniej uznać należało, że zgłosiły wskazane rodzajowo roszczenie. Nadto podkreślić należy, że dochodzona pierwotnie pozwem kwota 191.000 zł – z uwagi na ustalenie przez biegłego sądowego niższej wartości spadku nieruchomości powódek, mieści w swym zakresie kwotę dochodzonego odszkodowania za nakłady akustyczne. Podkreślić należy, że to ostatecznie od Sądu i okoliczności ujawnionych w sprawie zależy ustalenie ostatecznego kwoty należnego odszkodowania, a w toku procesu niezależnie od upływu wskazanego terminu zawitego, strona powoda może modyfikować wysokość żądania. W związku z powyższym uznać należało, że w zakresie żądania odszkodowania za nakłady na rewitalizację akustyczną powódki dochowały terminu zawitego z art. 129 ust 4 ww. ustawy.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powódki 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 powódek w korzystaniu z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódek 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 powodą, bo w związku z utworzeniem obszaru powódki muszą znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiążą 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 powódek wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że powódki nabywając w 2006 r. nieruchomość zdawały sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”, na którego realizację zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), dopiero w 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych, gdzie już w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 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 1997 roku jest znaczny. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych

norm, co skutkowało wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódek nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powódki nie mogły przewidzieć. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powoda (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby 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 Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódek znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódek stanowi kwotę 99.061 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódek 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 powódek. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr XVIII/302/12. Powódki nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powódek 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 P. z dnia 13 stycznia 2011 r., (...), LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt (...), z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt (...), z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt(...) i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt (...)).

Mając powyższe na względzie Sąd na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. zasądził od pozwanego, stosownie do wysokości przysługujących powódkom udziałów we własności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), na rzecz powódki M. M. kwotę 49.530,50 i na rzecz powódki H. R. kwotę 49.530,50 zł tytułem spadku wartości nieruchomości. Podkreślić należy, że powódek nie łączy współwłasność łączna, a współwłasność udziałowa, w związku z tym brak było podstaw do przyjęcia solidarności powódek.

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 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.

Wskazać należy, że roszczenie o nakłady należy się także wówczas, jeżeli strona powodowa ich nie dokonała. 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, póż. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w P.z 10 kwietnia 2008 r. (...), M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powódek 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 powódek w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P. powódki zobowiązane są zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, tj. zgodnie normą PN-87/B- (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny poziom dźwięku dotyczy przedziału czasu równemu czasowi oceny tj. 8 najniekorzystniejszych godzin w ciągu dnia i najniekorzystniejszej 1/2 godziny w ciągu nocy. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:1999 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Z opinii biegłego J. W. wynika, że w najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w ciągu nocy w miejscu lokalizacji nieruchomości powoda na zewnątrz budynku mieszkalnego poziom hałasu równoważnego wynosi 67,86 dB. W związku z powyższym biegły W. ustalił, że w pomieszczeniach chronionych 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. Powódki muszą wymienić okna w prawie wszystkich pomieszczeniach chronionych na nowe, a wszystkie pomieszczenia wymagają uzupełnienia o nawiewniki okienne z tłumikami akustycznymi. Jak wskazano powyżej, powódki muszą zamontować okna o minimalnym wskaźniku 30 dB na piętrze w łazience - przegroda 2, o wskaźniku 31 dB na piętrze w łazience - przegroda 1, o wskaźniku 32 dB na parterze w pokoju - przegroda 2, o wskaźniku 33 dB na piętrze w pokoju 1, w sypialni 1 i w biurze, o wskaźniku 34 dB na parterze w jadalni, o wskaźniku 35 dB na parterze w pokoju - przegroda 1, na piętrze w sypialni 2, o wskaźniku 37 dB na parterze w salonie - przegroda 1, o wskaźniku 40 dB na parterze w salonie - przegroda 2 i zamontować we wszystkich tych pomieszczeniach 9 nawiewników okiennych. Zgodnie z wyliczeniami biegłego W., łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 44.536,42 zł (z 8% podatkiem VAT).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódek kwoty po 22.268,21 zł (stosowanie do posiadanych udziałów w nieruchomości) tytułem nakładów rewitalizacyjnych.

Od zasądzonych na rzecz każdej z powódek kwoty 71.798,71 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. tj. od dnia wydania wyroku, albowiem powódki wcześniej nie wzywały pozwanego do zapłaty kosztów nakładów akustycznych, w pozwie nie sprecyzowały jakiej kwoty domagają się ostatecznie z tego tytułu. Dopiero ustalenia poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd na podstawie opinii biegłego W. i wyjaśnień ustnych biegłego, pozwoliły na ustalenia zasadności i rozmiarów szkody poniesionej przez powódki. W związku z powyższym Sąd oddalił żądanie w zakresie zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia wydania wyroku.

W pozostałym zakresie Sąd w pkt 2 wyroku oddalił powództwo.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powódki wygrały proces co do zasady w zakresie 75%. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 105 § 2 k.p.c. obciążył strony kosztami postępowania stosunkowo tj. powódki solidarnie w 25%, a pozwanego w 75%. Na koszty niniejszego postępowania złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 9.550 zł uiszczona przez powódki w całości, koszty opinii biegłego w wysokości 4.961,82 zł oraz wynagrodzenie biegłego za udział w rozprawie w wysokości 130,16zł na poczet której powódki uiściły zaliczkę w kwocie 5.000 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 radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powódek kwotę 13.625,25zł tytułem zwrotu kosztów sądowych w tym kwotę 2.712,75zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Jednocześnie Sąd zasądził od solidarnych powódek na rzecz pozwanego kwotę 904,25 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Na podstawie art.113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od stron koszty sądowe, związane z wydatkami na opinie biegłego, które nie zostały pokryte z zaliczek.

SSO Magdalena Horbacz