

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Zofia Lehmann

Protokolant:Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2018 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

J. S. (1), zam. ul. (...), (...)-(...) P.,

J. S. (2), zam. ul. (...), (...)-(...) P.

przeciwko (... Spółce z o.o. ul. (...), (...)-(...) P.

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. **Zasądza od pozwanego na rzecz powoda J. S. (1) kwotę 6.175,-zł, a na rzecz powódki J. S. (2) kwotę 18.525,65,-zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty z tytułu utraty wartości zajmowanej przez nich nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (posesja o numerze (...)).**

II. **Zasądza od pozwanego na rzecz powoda J. S. (1) kwotę 1.930,-zł, a na rzecz powódki J. S. (2) kwotę 5.790,-zł z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną zajmowanej przez nich nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (posesja o numerze (...)).**

III. **W pozostałym zakresie powództwo oddala.**

IV. **Koszty niniejszego postępowania rozdziela proporcjonalnie między stronami obciążając nimi powodów w 7/10 częściach, a pozwanego w 3/10 częściach i w związku z tym:**

a. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 431,-zł, a na rzecz powódki 1.273,75,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej;**

b. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 908,56,-zł, a na rzecz powódki kwotę 2.725,68,-zł z tytułu zwrotu części wydatków poniesionych przez nich na przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłych;**

c. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.160,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;**

d. **zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 5.040,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa.**

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 28 lutego 2015 roku powodowie **J. S. (1)** i **J. S. (2)**, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwoty **115.000,- zł** wraz z odsetkami od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla niego. Wnieśli także o zasądzenie od niego na ich rzecz zwrotu kosztów niniejszego procesu, w tym kosztu ich zastępstwa procesowego - według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że z dniem 28 lutego 2012 roku nieruchomości, której są współwłaścicielami, położona w P. przy ul. (...) została objęta strefą wewnętrzną ww obszarze ograniczonego użytkowania. Podnieśli, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) o numerze XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia tego obszaru wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z nich. Wskazali także, że funkcjonowanie lotniska P. – Ł. powoduje liczne uciążliwości dla właścicieli okolicznych nieruchomości, ograniczając możliwość korzystania z nich zgodnie z ich przeznaczeniem. Poza tym wyjaśnili, że domagają się zasądzenia odszkodowania za zmniejszenie wartości ich nieruchomości w związku z jego utworzeniem ((...)) oraz z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną zajmowanego przez nich budynku. (k. 1 - 7 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 maja 2014 roku pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P., działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz zwrotu kosztów tego procesu, w tym kosztu jego zastępstwa procesowego - według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W jej uzasadnieniu wskazał on, że orzeczenia zapadłe w sprawach związanych z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie szczegółowo opisując różnice między wyżej wskazanym obszarem, a obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł., wskazując, że w pierwszym z tych obszarów wprowadzone ograniczenia były dalej idące.

Według pozwanego objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w jego strefie wewnętrznej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla niej. Zaprezentował też stanowisko, że wprowadzenie go stabilizuje rynek nieruchomości, bowiem jego działalność poddana jest większym rygorom, zaś poziom hałasu jest monitorowany i kontrolowany. Zwrócił też uwagę na to, że utworzono go w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni; zatem, nie jest tak, że powodowie codziennie narażeni są na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w (...). Zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie go poprzez m.in. ograniczanie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań czy wyłączenie z eksploatacji głośnych i przestarzałych samolotów pocztowych; wprowadzenie procedury koordynacji lotów, czego efektem jest m.in. zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania ww lotniska w porze nocnej.

Pozwany zwrócił także uwagę, że powodowie nabywając nieruchomości mieli świadomość jego sąsiedztwa, które stałe się rozbudowuje. (k. 38-46 akt).

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

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb ławica, arkusz mapy 4, numer działki (...) o powierzchni 0,0426 ha, dla której Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Udział powoda J. S. (1) w powyższej nieruchomości wynosi 1/4, zaś udział powódki J. S. (2) wynosi 3/4.

Nieruchomość zabudowana jest jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej.

Powierzchnia użytkowa budynku powodów wynosi 61,5 m². Nieruchomość położona jest na terenie G., stanowiącego tereny intensywnego budownictwa jednorodzinnego, w bezpośrednim sąsiedztwie (...). Nieruchomość ta ma dostęp do środków komunikacji miejskiej oraz infrastruktury handlowej.

Ma ona kształt prostokąta, ogrodzona jest siatką na metalowych słupkach; ma bezpośredni dostęp do dróg publicznych o nawierzchni urządzonej tj. ul. (...) i ul. (...). Dojście do budynku oraz wjazd na działkę są utwardzone kostką betonową. Niezabudowana część gruntu jest odpowiednio urządzona do pełnionej funkcji mieszkaniowej – trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów. Ponadto znajduje się tam budynek gospodarczy.

Budynek posadowiony na niej jest wykonany w technologii murowanej.

Na obszarze na którym położona jest opisana nieruchomość obowiązuje Miejskowy Plan zagospodarowania przestrzennego obszaru (...). Szacowaną nieruchomość oznaczono na ww planie symbolem (...) – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

dowód: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr (...) (k. 12 - 13 akt), postanowienie Sądu Rejonowego P. (...) z dnia 26 maja 2011 roku o stwierdzeniu nabycia spadku (k. 23 akt), postanowienie Sądu Rejonowego w P.z dnia 2 października 2000 roku o stwierdzeniu nabycia spadku (k. 24 akt), opinia biegłego K. R. (k. 167-218 akt),

W dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę o numerze XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Okoliczności niesporne, jak również dowody: decyzja G. Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 83 - 106 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 49 - 82 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 107-112 akt), procedura (...) (k. 113 - 114 akt), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 115 - 117 akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 122 - 126 akt), uchwała Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (k. 14 - 16 akt).

Pismem z dnia 26 lutego 2014 roku powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości **115.000,- zł** z tytułu szkody poniesionej przez nich w związku z położeniem ich nieruchomości (P., ul. (...)) w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P., w tym **100.000,- zł** z tytułu zmniejszenia jej wartości oraz **15.000,- zł** z tytułu zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia w niej właściwego klimatu akustycznego.

dowód: pismo z dnia 26 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 10-11 akt).

Wartość tej nieruchomości uległa zmniejszeniu w następstwie powyższego, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru obciążone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata nieruchomości wartości rynkowej powodów w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wynosi **24.700,- zł.**

dowód: opinia biegłego K. R. (k. 167-218 akt),

Budynek powodów zlokalizowany w P. przy ul (...) został poddany analizie, mającej na celu ocenę jego zgodności z wymogami norm budowlanych, w szczególności w zakresie wymagań dotyczących warunków akustycznych w ich wnętrzu .

Gdyby działalność ww lotniska nie powodowała przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku zewnętrznym, wymaganych obowiązującymi (aktualnie i w 2012 roku przepisami), budynek ten odpowiadałby wymaganiom polskich norm w zakresie hałasu.

W związku z utworzeniem tego obszaru dopuszczona została działalność lotniska, powodująca degradację klimatu akustycznego w środowisku m.in. w otoczeniu posesji powodów.

Z uwagi na to we wszystkich pokojach cyt. budynku przekroczone są dopuszczalne wartości poziomu hałasu określone normą (...) Zapewnienie wymaganego komfortu akustycznego wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej ich przegród zewnętrznych .Zalecone zmiany polegają na wymianie okien na stolarkę budowlaną o wyższej izolacyjności akustycznej; ponadto w celu ograniczenia propagacji hałasu przez kanał wentylacyjny, na wylocie komina wentylacyjnego z łazienki należy zamontować tłumik akustyczny o skuteczności 2 dB.

Zamontowanie wskazanej stolarki budowanej o wymagalnych parametrach ogranicza dopływ powietrza do wnętrza budynku; w związku z tym konieczne jest również zapewnienie wymaganej wymiany powietrza poprzez zamontowanie nawiewników.

dowód: opinia biegłej A. K. (k. 354-421 akt).

Budynek powodów wymaga dodatkowych nakładów związanych ze zniwelowaniem negatywnych skutków oddziaływania na niego ze strony lotniska P. - Ł. (tj. wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania). W celu dotrzymania wymogów Polskich Norm co do izolacyjności akustycznej, ustalono, że wartość tych nakładów wynosi **7.720,63,- zł.**

dowód: opinia biegłego J. W. (k. 563-573 akt).

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

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii biegłych. Zgodnie z treścią **art. 244 k.p.c.**... dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone... Zgodnie natomiast z treścią **art. 245 k.p.c.** ...dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.... Zgromadzone w niniejszej sprawie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować je z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości - mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła na tym tle zarzutów.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powodów na skutek ograniczeń w korzystaniu z niej wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) o numerze XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę **24.700,- zł,**

ustalono **na podstawie pisemnej opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R.** (k. 167 - 218 akt),

Pismem z dnia 22 grudnia 2014 roku powodowie oświadczyli, że kwestionują sposób dokonania wyceny nieruchomości jednocześnie wnosząc o wydanie nowej i pominięcie jako dowodu dotychczas sporządzonej, względnie wydanie przez ww biegłego opinii uzupełniającej lub powołanie nowego biegłego.

Zakwestionowali jego twierdzenie, jakoby stan przegród zewnętrznych budynku powodów wskazywał na to, że zapewniają one właściwą ochronę pomieszczeń oraz, że koszt robót budowlanych mających na celu poprawę ich izolacyjności akustycznej wynosił 0,- zł. Stoi to bowiem, w sprzeczności z założeniami wprowadzenia obszaru organicznego użytkowania.

Nadto zakwestionowali oni przyjęcie przez niego założenia o 10% utracie wartości ich nieruchomości. (k. 227 - 231 akt).

Pismem z dnia 31 grudnia 2014 roku pozwany zakwestionował także tą opinię wnosząc o ustosunkowanie się przez niego do pytania, dlaczego na etapie analizy prezentowanej w jej punkcie 8.5 pominięto fakt usytuowania niektórych nieruchomości na terenie (...) P. - K. i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik.

Pozwany wniósł także, aby odpowiedział on na pytanie: dlaczego nie dokonał obliczenia cen w czasie od grudnia 2012 roku do grudnia 2014 roku na podstawie cen transakcyjnych przy wykonaniu metod statystycznych; co stanowi podstawę twierdzenia, że spadek cen wyniósł -5%; dlaczego nie zaktualizował bazy danych, na podstawie której ustalił wpływ utworzenia na wartość nieruchomości mieszkaniowych

o ceny transakcyjne zawarte w ostatnim kwartale 2013 roku oraz w I, II i III kwartale 2014 roku (analiza nie obejmuje stanu rynku z jednego roku); czy uważa, że od września 2013 roku na lokalnym rynku nie zanotowano żadnych zmian, jeśli chodzi o spadek cen transakcyjnych w wyniku utworzenia (...) Ł. oraz czy w ciągu ostatniego roku nie odnotowano żadnej transakcji nieruchomością podobną do wycenianej czy też nie dokonał aktualizacji danych transakcyjnych z tego okresu.

Nadto pozwany zwrócił się o wskazanie dlaczego w procesie wyceny wyróżniono dodatkową cechę „zagospodarowanie” i w jaki sposób ustalono, że ma wpływ na ceny transakcyjne oraz dlaczego tę samą cechę „powierzchnia budynku” traktuje on w odmienny sposób w części analitycznej i procesie wyceny.

Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez niego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Wobec powyższego sformułował pytania: dlaczego biegły ograniczył się tylko i wyłącznie do analizy cen transakcyjnych nieruchomości położonych w obrębach objętych (...) i czy są to faktycznie wszystkie transakcje; dlaczego przyjął mniej transakcji zawartych w strefie (...) i jakie kryteria o tym decydowały, dlaczego wyniki dla strefy zewnętrznej różnią się tak dalece i w jaki sposób doszedł do tak precyzyjnych wyników (tj. w rozbiciu na obręby) posiadając 20 cen transakcyjnych w niej zawartych oraz w jaki sposób doszedł do tak zróżnicowanych wniosków posiadając jedynie 5 cen transakcyjnych zawartych w tejże strefie oraz w jaki sposób ustalił spadki w strefie wewnętrznej dla P. oraz J. i Ł..

Nadto zwrócił się o wyjaśnienie przez biegłego na jakiej podstawie ograniczył końcową liczbę cen transakcyjnych oraz wskazał że błędnie zastosował współczynniki hałasu. (k. 233-237 akt).

Pismem z dnia 17 marca 2016 roku ww biegły **K. R.** ustosunkowując się do zarzutów powodów wskazał, że:

- w celu ustalenia wpływu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. przeprowadzono analizę rynku nieruchomości gruntowych, zabudowanych domami jednorodzinnymi położonymi w zachodniej części P. oraz w P., na i poza obszarem ograniczonego użytkowania lotniska tj. nieruchomościami położonymi na terenie obrębów: Ł., G., Ł., J. i P.. Na podstawie przeprowadzonej analizy rynku ustalił najistotniejszych atrybuty cenotwórcze mające wpływ na uzyskane ceny transakcyjne:

-położenie i otoczenie nieruchomości – położenie względem centrum, rodzaj i stan zabudowy sąsiedniej, dostęp do infrastruktury handlowej, usługowej i oświatowej, dostęp komunikacyjny, renoma miejsca,

-stan budynku – stan techniczny i standard budynku, forma architektoniczna,

-powierzchnia budynku,

-powierzchnia działki,

-położenie na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł.
(w strefie wewnętrznej, zewnętrznej i poza nią).

Podał także, przy wycenie przedmiotowej nieruchomości współczynnik obniżenia wartości nieruchomości z tytułu jej niekorzystnego położenia, ponieważ nieruchomości z rynku równoległego, na podstawie których została określona jej wartość, nie są obciążone podobną wadą tj. nie są położone w sąsiedztwie lotniska cywilnego.

Odnosząc się z kolei do zarzutów pozwanego do opinii wskazał, że:

- z jego praktyki (ok. 250 opinii z tego zakresu) wynika, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego P. K. wywarło ujemny wpływ na wartość nieruchomości położonych na Ł. w strefie III tego obszaru,

- przeprowadzona analiza i uzyskane w jej wyniku równanie wykazało, że położenie nieruchomości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania miało wpływ na uzyskane ceny transakcyjne,

- zakwestionował wynik ekspertyzy (...) sp. z o.o. z uwagi na objęcie zbyt szerokich obszarów rynku nieruchomości,

- wyjaśnił, że ze względu na ograniczony materiał dowodowy dołączony do akt sprawy przez pozwanego, przy sporządzaniu niniejszej opinii słuszne było wykorzystywanie wyników pomiarów hałasu powodowanego działaniami (...) w W.,

- wyjaśnił również, że zasadne było w opinii zastosowanie przy określaniu akustyczności przegród zewnętrznych spornego budynku normy PN -B- (...) -3:1999, nie zaś normy PN-B- (...). (k. 295 - 299 akt).

Po zapoznaniu się ze szczegółowymi wyjaśnieniami ww biegłego uznano opinię **K. R.** za wiarygodną i przydatną dla ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy, poza częścią dotyczącą nakładów, co do której kwestii opinie sporządzili niżej wskazani biegli.

Zakres prac koniecznych, których wykonanie jest niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości powodów ustalono w oparciu o opinię biegłej sądowej w zakresie ochrony przed hałasem **A. K.**. (k. 355 - 422 akt).

Pozwany nie wniósł zarzutów do powyższej opinii. (k. 431 akt).

Powodowie – natomiast - pismem z dnia 10 kwietnia 2017 roku zakwestionowali ją, jednocześnie wnieśli o wydanie przez nią opinii uzupełniającej, względnie przesłuchanie jej na rozprawie. W szczególności zakwestionowali oni liczbę okien zakwalifikowaną przez nią do wymiany, wskazując, że wymianie podlegać powinno także okno w łazience tego budynku. Podtrzymali – poza tym - wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa co do określenia wartości nakładów. (k. 464 - 468 akt).

Opinię w przebiegu tego postępowania sporządził także biegły sądowy z dziedziny budownictwa **J. W.**. (k. 563 - 573 akt).

Powodowie pismem z dnia 27 października 2017 roku zakwestionowali ją, jednocześnie wnieśli o przesłuchanie go na rozprawie i o wydanie przez niego opinii uzupełniającej. Zarzucili mu, że = nie podał z jakiego okresu pochodzą dane, które stanowiły podstawę wyceny poszczególnych nakładów na ww nieruchomość; czy podane kwoty obejmują także montaż okien; że nie wyjaśnił co rozumie pod podjęciem usługi montażu oraz, że nie wycenił kosztów zakupu i instalacji nawiewników okiennych; że nie wskazał konkretnego modelu tłumika do komina oraz, że wysokość nakładów winna być podwyższona o podatek od towarów i usług. (k. 588- 595 akt).

W piśmie z dnia 12 stycznia 2018 roku biegły sądowy **J. W.** szczegółowo wyjaśnił z jakich cenników korzystał oraz, że pozostają one aktualne na dzień sporządzenia przez niego opinii. Wyjaśnił również, że ustalona wysokość nakładów zawiera także koszty, demontażu, transportu i montażu oraz, że montaż tłumików odbywa się do wnętrza kanału wentylacyjnego i nie występuje konieczność dodatkowych prac tynkarsko-malarskich. (k. 623 -624 akt).

W tym świetle opinie biegłych sądowych **K. R., A. K.** oraz **J. W.** za wiarygodne, szczególnie, że zostały sporządzone przez osoby kompetentne, dysponujące odpowiednim zasobem wiedzy. Są one konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłych. Ww biegli w sposób szczegółowy przedstawili przesłanki, na których oparli się formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autorzy dysponują rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala je uznać za pełne i kompletne. Opracowane przez nich opinie w sensie źródłowym znalazły wsparcie w lekturze przedstawionych im akt; ale i w przeprowadzonych przez nich z udziałem stron oględzinach omawianej nieruchomości. Okazały się ona przydatne dla potrzeb rozstrzygnięcia ich sporu – i to z następującą argumentacją:

-Sporządzone zostały one przede wszystkim czytelnie; wyprowadzone i przedstawione w nich wnioski poprzedzone zostały zrozumiałą prezentacją przesłanek do nich prowadzących; przy czym tak samo odnieść należało się do pojęć, procesów mieszczących się w granicach cyt. wiadomości specjalnych przez nich posiadanych; a nie posiadanych przez sąd. Odpowiadały one narzuconym im tezom; udzieliły odpowiedzi na postawione przed nimi pytania – przy czym ich logika i uzasadnienie nie budziły zastrzeżeń; podane zostały w sposób przekonujący. Akcentacji wymagało też to, że w ani jednym momencie nie wkroczyły one na grunt kompetencji organu uprawnionego do jego rozstrzygnięcia.

-Ich uzupełnienie w trybie **art. 286 k.p.c.** wiązało się z pewnymi niejasnościami i wątpliwościami nakierowanymi na jej treść przez strony – w reakcji na to bliżej sprecyzowali i wyjaśnili oni zaprezentowane w nich konkluzje; nastąpiło to w tak jasny sposób, że wnioskowane przez nie opracowanie nowej przez innego biegłego nie było konieczne.

-Poza granicami zastrzeżeń pozostawały także ich kompetencje –są oni wieloletnimi biegłymi sądowymi o bogatym doświadczeniu w ich dziedzinach Trzeba też było zauważyć, że specyfika takiego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii podlega kontroli sądu, nie posiadającego wiadomości specjalnych, i to w istocie z punktu widzenia jej zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej - takie kryteria są wystarczające dla uznania pozytywnego stosunku do niej (por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku, II CK 572/04; LEX nr 151650). Skoro, więc, opracowane, jak zaznaczono. odpowiadały postawionym im tezom ; są zupełne, jasne i przekonujące – to nie rodzi się ewentualna potrzeba prowadzenia dowodu z kolejnych. W szczególności podstawą tego nie może być samo niezadowolenie strony z jej wyniku; a tak było w realiach tego sporu. (por. wyrok SN z 21 listopada 1974 roku, II CR 638/74, OSP 1975/5/108; postanowienie SN z 3 września 2008 roku, I UK 91/08; LEX nr 785520).

Biorąc powyższe pod uwagę, postanowieniem z dnia 13 lutego 2018 roku oddalono dalsze wnioski dowodowe stron w oparciu o **art. 217 § 3 k.p.c.**, uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. .

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo co do istoty okazało się zasadne.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie

art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały o numerze XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do nich nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek jej wartości w związku z tym w wysokości **100.000,- zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty. Za uwzględnieniem ich roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach przedmiotowej sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu ich pozwu. Należało podzielić także ich argumentację o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

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

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

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powodów w procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w **art. 129 ust. 4** ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powodowie wnieśli pozew w dniu 28 lutego 2014 roku dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 roku – według **art. 129 ust. 4** Prawa ochrony środowiska. Aktualnie – w świetle orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego wydanego w dniu 7 marca 2018 roku w sprawie o sygn. akt K 2/17 – nie ma to znaczenia.

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

art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. **Art. 129 ust. 1** Prawa ochrony środowiska stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie – zaś - z **art. 129 ust. 2** Prawa ochrony środowiska w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości; przy czym zgodnie z **art. 3 pkt. 4b** Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (**art. 3 pkt 4b** Prawa ochrony środowiska).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu **art. 129 ust. 2** cyt. ustawy była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według **art. 129 ust. 2** Prawa ochrony środowiska jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (**art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.**), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

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

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

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

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach **art. 129 - 136** Prawa ochrony środowiska ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – **art. 129 ust. 3** Prawa ochrony środowiska) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą o numerze XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego **K. R.** wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak, jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny, niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez ww biegłego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Co istotne, powodowie nie mogli także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie cyt. obszaru ograniczonego użytkowania. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony w jego opinii jest związany z jego wprowadzeniem, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości. Hałas ogranicza je w rozumieniu **art. 129** Prawa ochrony środowiska i **art. 136** Prawa ochrony środowiska. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie - utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o **art. 129 ust. 2** Prawa ochrony środowiska w zw. z **art. 135** tego Prawa. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie wskazanej uchwały i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości **24.700,- zł**, co determinuje zasądzenie na ich rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu **art. 405 § 1 k.c.** kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze zasądzono od pozwanego na rzecz powoda **J. S. (1)** kwotę **6.175,- zł**, a na rzecz powódki **J. S. (2)** kwotę **18.525,65,- zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości należącej do nich nieruchomości. Zasądzone kwoty odpowiadają udziałom powodów we współwłasności ich spornej nieruchomości.

O odsetkach ustawowych orzeczono w oparciu o treść **art. 481 § 1 k.c.** w zw. z **art. 455 k.c.**, zasądzając je od dnia 28 lutego 2014 roku, a zatem od daty wezwania do zapłaty.

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

Ponadto w niniejszej sprawie powodowie domagali się zwrotu nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na ich nieruchomość ze strony pozwanego lotniska. Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy stwierdzić należy, że wykazali oni wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o **art. 129 ust. 2** Prawa ochrony środowiska w zw. z **art. 136 ust. 3** Prawa ochrony środowiska co do żądania zwrotu nakładów.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę o numerze XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Obszar ten podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od niego i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość stanowiąca własność powodów, znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej.

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

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań tych unormowań jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia

wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie powyższej uchwały, tj. w dniu 28 lutego 2012 roku. Ustalając stan techniczny tego budynku i wymagania akustyczne, jaki winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień jej wejścia w życie. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po jej wprowadzeniu nie spełnia on norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu.

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

Jak wynika z opinii biegłej sądowej **A. K.** w pomieszczeniach budynku powodów dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu określonych normą PN-87/B- (...). W związku z tym konieczne jest podniesienie tej izolacyjności poprzez dodatkową modernizację we wszystkich jego pokojach; zapewnienie wymaganego komfortu akustycznego wymaga jej zwiększenia w płaszczyźnie przegród. Zalecone zmiany polegają także na wymianie okien na stolarkę budowlaną o wyższej izolacyjności akustycznej; ponadto w celu ograniczenia propagacji hałasu przez kanał wentylacyjny na wylocie komina wentylacyjnego z jego łazienki należy zamontować tłumik akustyczny o skuteczności 2 dB. Z kolei zamontowanie w budynku stolarki budowlanej o wymagalnych parametrach ogranicza dopływ powietrza do jego wnętrza, w związku z czym konieczne jest również zapewnienie wymaganej jego wymiany poprzez zamontowanie nawiewników.

Budynek powodów wymaga dodatkowych nakładów związanych ze zniwelowaniem negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomość ze strony lotniska Ł. (tj. wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania). W celu dotrzymania wymogów Polskich Norm co do izolacyjności akustycznej, ustalono, że wartość tych nakładów wynosi **7.720,63.- zł.**

W związku z tym, zasądzono z tego tytułu od pozwanego na rzecz powoda **J. S. (3)** kwotę **1.930,- zł**, a na rzecz powódki **J. S. (2)** kwotę **5.790,- zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty. Zasądzone kwoty odpowiadają udziałom powodów we współwłasności spornej nieruchomości.

O odsetkach ustawowych orzeczono w oparciu o treść **art. 481 § 1 k.c.** w zw. z **art. 455 k.c.**, zasądzając je od dnia 28 lutego 2014 roku., a zatem od daty wezwania do zapłaty. (punkt **II** sentencji wyroku).

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego kwoty **115.000,- zł**, w tym **100.000,- zł** z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz **15.000,- zł** z tytułu nakładów akustycznych.

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

O kosztach orzeczono w oparciu o unormowania ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490). **art. 108 par. 1 k.p.c.; art. 98 par. 1 i par. 3 k.p.c.; art. 100 k.p.c.**, zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich

kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Powodowie utrzymali się w 3/10 pierwotnie sformułowanego żądania. Wobec powyższego koszty niniejszego postępowania rozdzielono między stronami obciążając nimi w 7/10 częściach powodów i w 3/10 częściach pozwanego, co znalazło swój wyraz w wysokości kwot zasądzonych w punkcie **IV a-d** sentencji wyroku.

Na koszty procesu złożyły się następujące kwoty: **5.750,- zł** tytułem opłaty od pozwu i

8.875,73,- zł z tytułu wydatków na opinie biegłych w tym: **5.489,37,- zł** wynagrodzenie biegłego **K. R.**, **2.749,0,-6 zł** wynagrodzenie biegłej **A. K.** i **637,30,- zł** wynagrodzenie biegłego **J. W.**.

Powodowie uiścili zaliczki na poczet opinii biegłych w kwotach: **5.000,- zł** (k. 163), **3.238,43,- zł** (k. 541 akt), **637,30,- zł** (k. 609 akt) czyli łącznie: **8.875,73,- zł**.

Zatem biorąc pod uwagę powyższe oraz udziały powodów w nieruchomości orzeczono, że:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 431,-zł, a na rzecz powódki 1.273,75,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nich opłaty sądowej;

b. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 908,56,-zł, a na rzecz powódki kwotę 2.725,68,-zł z tytułu zwrotu części wydatków poniesionych przez nich na przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłych;

c. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.160,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nich kosztu ich procesowego zastępstwa;

d. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 5.040,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa.

(-)Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

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

Zofia Lehmann

P., dnia 31 marca 2018 r.