

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 kwietnia 2019 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: stażysta Marcin Szaroleta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa **E. P., P. P.**

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

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powodów E. P. i P. P. kwotę **111. 453 zł (sto jedenaste tysięcy czterysta pięćdziesiąt trzy złote)** tytułem spadku wartości nieruchomości wraz z:

- ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 40.000 zł,
- ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 listopada 2018 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 71.453 zł,

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów E. P. i P. P. kwotę **72.708, 25 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące siedemset osiem złotych i dwadzieścia pięć groszy)** tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną wraz z:

- ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 36.000 zł,
- ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 listopada 2018 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 36.708, 25 zł,

3. oddala powództwo jedynie co do części odsetek w zakresie rozszerzonego powództwa za okres od dnia 26 października 2015 roku do dnia 30 listopada 2018 roku,

4. obciąża kosztami procesu w całości pozwanego, przy czym szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 października 2016 roku powodowie E. P. i P. P. reprezentowani przez fachowego pełnomocnika wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) z o.o kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a w tym :

- 18.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów, usytuowanym na działce (...), położonej pod adresem P., ul. (...),

- 20.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, usytuowanej na działce (...) pod adresem P., ul. (...),
- 18.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów, usytuowanym na działce nr (...), położonej pod adresem P., ul. (...),
- 20.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, usytuowanej na działce (...), położonej pod adresem P., ul. (...) (k.2-3)

W uzasadnieniu pozwu, powodowie wskazali, że są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej ww. nieruchomości, znajdujących się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...).

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia.

Zdaniem powodów oddziaływanie lotniska spowodowało spadek wartości ich nieruchomości, a obowiązujące uregulowania prawne, obligują ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na terenie nieruchomości budynków. Przedstawili również uzasadnienie prawne zgłoszonych żądań. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 1 i 2, art. 135 ust. 1, art. 136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska (k.4-11)

W odpowiedzi na pozew z dnia 5 grudnia 2016 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (k.46).

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niego również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Pozwany wskazał, że podejmuje także liczne działania mające na celu zmniejszenie oddziaływania lotniska. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z nich, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 roku.

Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynkach powodów rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej (k. 46-67).

Po przeprowadzonych w sprawie opiniach biegłego sądowego J. W., powodowie w piśmie z dnia 28 listopada 2018 roku rozszerzyli powództwo, w ten sposób że wnieśli o zasądzenie na rzecz powodów łącznie kwoty 184.161, 25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

- 31.150,26 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów, usytuowanym na działce (...), położonej pod adresem P., ul. (...),
- 56.633,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, usytuowanej na działce (...) pod adresem P., ul. (...),
- 41.557,99 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów, usytuowanym na działce nr (...), położonej pod adresem P., ul. (...),

- 54.820,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, usytuowanej na działce (...), położonej pod adresem P., ul. (...) (k.429-430).

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe w sprawie.

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

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W dniu 11 lipca 1997 roku utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W dniu 28 lutego 2011 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

(Okoliczności bezsporne)

W dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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. z siedzibą

w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na 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  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  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 terenu 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 roku.

(okoliczności bezsporne)

Powodowie E. P. i P. P. są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej dwóch nieruchomości położonych w P..

Pierwsza z nich stanowi działkę nr (...), jest położna przy ulicy (...)

w P. (...) w P. prowadzi dla niej księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, dwukondygnacyjnym z częściowym podpiwniczeniem. Budynek został wniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim, pokrytym papą. Został wybudowany w latach 80 – tych. Obiekt wyposażony jest w instalację wewnętrzną : elektryczną i c.o, wodno-kanalizacyjną i gazową. Na działce dobudowano dodatkowy garaż. Powodowie mieszkali w ww. nieruchomości do 2014 roku. Obecnie mieszka tam syn powodów.

Druga z nieruchomości położona przy ulicy (...) w P., dla której (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...) jest nieruchomością gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, bez podpiwniczenia. Wniesiony jest w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem czterospadowym pokrytym dachówką ceramiczną. Budynek został wybudowany w 2012 roku. Obiekt jest wyposażony w instalacje wewnętrzne : elektryczną, c.o. i wodno – kanalizacyjną, gazową. Powodowie mieszkają w tej nieruchomości od 2014 roku.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 25 czerwca 2018 roku – operat szacunkowy (k.249-287); opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 18 lipca 2018 roku o zmniejszeniu wartości nieruchomości (k.136-167), opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 26 czerwca 2018 roku – operat szacunkowy (k.168 -204) zeznania powoda P. P. (k.454); odpis zwykły księgi wieczystej (k.14-29); odpis zwykły księgi wieczystej (k.30-35)

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), opisane powyżej nieruchomości znajdują się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

(okoliczność bezsporna)

Wartości nieruchomości powodów uległy zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. 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 LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ulicy (...)

w P. według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku) wynosi 512.481 zł. W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość ww. nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen z chwili ustalenia odszkodowania, spadła o 54.820 zł

Wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P. według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku) wynosi 553.513 zł. W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość ww. nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen z chwili ustalenia odszkodowania, spadła o 56.633 zł.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości z dnia 18 lipca 2018 roku (k.136-167); opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 26 czerwca 2018 roku – operat szacunkowy (k.168 -204); opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 25 czerwca 2018 roku – operat szacunkowy (k.249-287); opinia biegłego sądowego J. W. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości (k.331-362); zeznania biegłego sądowego J. W. (k.435)

Budynki mieszkalne powodów wymagają nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. oraz rozbudowy i eksploatacji tego lotniska w celu dotrzymania ww. norm co do izolacyjności akustycznej.

W budynkach powodów koniecznym jest wymiana okien na okna o minimalnych wskaźnikach izolacyjności akustycznej, montaż nawiewników ściennych akustycznych wraz z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną, montaż na wylocie kominów wentylacyjnych urządzenia wspomagającego np. turbowentu hybrydowego. Tym samym wymiana stolarki okiennej, wykonanie instalacji wentylacyjnej wraz z kosztem robót przygotowawczych i wykończeniowych dla budynku powodów położonego przy ulicy (...) wynosi 41.557, 99 zł, a przy ulicy (...) 31.150, 26 zł.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 29 czerwca 2018 roku – określenie wartości nakładów (k.205 - 248); opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 29 czerwca 2018 roku – określenie wartości nakładów (k.288 – 326); zeznania biegłego sądowego J. W. (k.435)

Podniesienie przegród budowlanych pociągnie za sobą wzrost ich szczelności na infiltrację powietrza zewnętrznego. W efekcie wymagany strumień powietrza wentylacyjnego, okaże się niedostateczny, aby zapewnić odpowiedni poziom jakości powietrza w pomieszczeniach wentylowanych. W konsekwencji w budynkach powodów koniecznym jest również zastosowanie działań mających na celu spowodowanie wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu oraz lepszej skuteczności cyrkulacji powietrza, w tym w szczególności zainstalowanie nawiewników akustycznych oraz zamontowanie urządzeń typu „turbowent hybrydowy” na wylotach przewodów wentylacyjnych.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 29 czerwca 2018 roku – określenie wartości nakładów (k.205 - 248); opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 29 czerwca 2018 roku – określenie wartości nakładów (k.288 – 326); zeznania biegłego sądowego J. W. (k.435)

Przed procesem powodowie w piśmie z dnia 21 lutego 2014 roku wezwali pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania z tytułu posiadania należącego do nich, a opisanej powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w łącznej kwocie 240.000 zł. Pismo powodów pozwanego otrzymał w dniu 26 lutego 2014 roku.

**Dowód:** pismo powodów z dnia z dnia 21 lutego 2014 roku – wezwanie do zapłaty (k.19-20); dokument „śledzenie przesyłek” (k.21-22); uzupełnienie zgłoszenia roszczenia z dnia 27 lutego 2014 roku (k.23);

**Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dowodów.**

Sąd ustalając stan faktyczny sprawy przy ferowaniu wyroku oparł się w decydującej mierze na dowodzie z przeprowadzanych w sprawie **opinii biegłego z zakresu budownictwa i akustyki J. W.** oraz wymienionych wcześniej dokumentach tak urzędowych jak i prywatnych.

W konsekwencji **informacyjne przesłuchanie strony powodowej (k. 454)** było tylko jednym z elementów weryfikacji zebranego materiału dowodowego w sprawie.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej **dokumentom** oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. **dokumenty urzędowe**, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. **dokument prywatny** stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy okazały się opinie sporządzona przez biegłego z zakresu budownictwa i akustyki J. W.. Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie sąd ustalił w szczególności na podstawie opinii dotyczących spadku wartości nieruchomości oraz wyliczenia wartości nakładów akustycznych, a także operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. i wyjaśnień biegłego złożonych podczas rozprawy.

Biegły podczas rozprawy w dniu 29 listopada 2018 roku odniósł się w sposób przejrzysty i wyczerpujący do zgłaszanych zastrzeżeń przez pozwanego w piśmie z dnia 20 września 2018 roku co do wydanych przez niego opinii.

W opiniach co do wyceny dotyczących zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości położonych w P., biegły sądowy J. W. w sposób wyczerpujący i jasny wskazał na sposób określania i wyliczania parametru utraty wartości nieruchomości stanowiących własność powodów.

Biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będących przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku 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.

Na rozprawie biegły wyjaśnił nadto, że metodyka, którą się posługuje została w pełni zaakceptowana przez środowisko rzeczoznawców majątkowych. Biegły wyjaśnił nadto, że ceny nieruchomości, które poddał analizie i pochodzące z lat 2016 -2018 są prawidłowe do wyznaczenia bieżących wartości nieruchomości przy założeniu braku obciążeń ze strefy ograniczonego użytkowania.

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

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

Co do kwestii konieczności prowadzenia rewitalizacji akustycznej wskazać należy, iż biegły wnikliwie opisał podstawy prawne izolacyjności akustycznej, z których wynika prawidłowy oraz dopuszczalny poziom hałasu w budynkach mieszkalnych. Biegły w sposób przejrzysty i wyczerpujący określił wartości nakładów koniecznych do zapewnienia komfortu akustycznego nieruchomości powodów.

Biegły wyjaśnił przede wszystkim, że zjawisko rekurencji podniesione przez pozwanego w piśmie z dnia 20 września 2018 roku nie stanowiło przedmiotu jego opinii. Sąd w tym miejscu podnosi, że powyższe zjawisko na które powołała się strona pozwana stanowiło jedynie dokonaną przez niego analizę prawną, która w żaden sposób nie może podważać opinii biegłego jako dowodu w niniejszej sprawie. Zarzut ten nie dotyczy bowiem przedmiotu opinii biegłego, którym było wyliczenie wartości nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powodów. Pozwany tym zarzutem polemizuje jedynie z jednolitą linią orzecniczą Sądu Najwyższego oraz Sądu Apelacyjnego w P. co do braku związku między roszczeniem o spadek wartości nieruchomości a roszczeniem o nakład za wygłuszenie. W konsekwencji sąd uznał, że powyższy zarzut w żaden sposób nie może decydować o wadliwości wykonanej przez biegłego opinii, a stanowi jedynie polemikę z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem prawnym.

Sąd podziela jednocześnie przyjętą przez biegłego J. W. metodologię dotyczącą wykonania pomiarów hałasu panującej w wewnętrznej strefie ograniczonego obszaru użytkowania, w której znajduje się również nieruchomość powodów. Biegły nie dokonywał odrębnych pomiarów poziomu hałasu w budynkach powodów, dokonując w tym zakresie własnych obliczeń. Biegły wyjaśnił, że w tym zakresie opiera się na przyjętej przez niego metodzie obliczeniowej i przyjmuje parametry części składowej przegrody budynków według badań opublikowanych przez instytut technologii i że w tym celu nie jest konieczne dokonywanie odrębnych pomiarów hałasów w każdej nieruchomości, w tym również powodów.

Biegły wyjaśnił nadto, że dla izolacyjności budynków nie mają znaczenia fundamenty nieruchomości, albowiem nośnikami hałasu są ściany. Biegły wskazał nadto, że w budynkach powodów konieczna jest wymiana okien na okna o lepszej izolacyjności akustycznej, co z kolei podyktowane jest obowiązującymi wymogami.

Wobec powyższego, sąd nie znalazł podstaw do przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości oraz dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny akustyki i oraz budownictwa i oddalił wnioski strony pozwanej w tymże zakresie (k. 454). W ocenie sądu, biegły J. W. precyzyjnie uzasadnił sposób zastosowanej przez niego metodologii we wszystkich opiniach. W świetle powyższego sąd uznał opinie biegłego za jasne, logiczne oraz niezawierające żadnych sprzeczności, a przeprowadzenie kolejnych opinii na tę samą okoliczność w sposób oczywisty zmierzałoby do przewlekłości postępowania.

Na oddalenie zasługiwał również wniosek dowodowy strony pozwanej o przedstawienie opinii dotyczących wyliczenia spadku wartości przedmiotowych nieruchomości do oceny ich prawidłowości przez organizację rzeczoznawców majątkowych na podstawie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (k.454). Wskazać bowiem należy, iż w analogicznych sprawach sądy I instancji poddawały opinie biegłego J. W. ocenie (...) Federacji Stowarzyszeń (...) oraz (...) Stowarzyszenia (...), które to organizacje stwierdzały, iż wyceny biegłych w podobnych sprawach nie podlegają opiniowaniu z uwagi na fakt, że w istocie nie stanowią operatów. W ocenie sądu pozwany nie przedstawił zatem realnych podstaw do zakwestionowania opinii biegłego, a wniosek zmierzał do nieuzasadnionego dalszego przedłużenia postępowania.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaofiarowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontryktoryjności.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powodowie są współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości położonych w P.: położonej przy ulicy (...) dla której (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...) oraz położonej przy ulicy (...), dla której (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...). Powyższe potwierdza materiał dowody zgromadzony w aktach sprawy : zarówno przedłożone do pozwu odpisy z księgi wieczystej nieruchomości (k.24-36) oraz sporządzone w sprawie opinie biegłego sądowego J. W..

W konsekwencji w ocenie sądu powodowie byli uprawnieni do dochodzenia od pozwanego odszkodowań z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo 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 (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), 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 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r.,



III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest właśnie przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości

w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomości objęte postępowaniem, zostały zakwalifikowane do strefy wewnętrznej.

Dalej sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 (w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu w sprawie) ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, nie będący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Dokonali tego pismem z dnia 21 lutego 2014 roku złożonym do akt tej sprawy tj. karta 19, uzupełnionym pismem z dnia 27 lutego 2014 roku – k.23.

Powyższe pismo z dnia 21 lutego 2014 roku zostało doręczone pozwanemu w dniu 26 lutego 2014 roku (k.22), a więc nie ma wątpliwości, że pismo zostało doręczone pozwanemu przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, czego pozwany nie kwestionował zresztą.

Podkreślić przy tym należy, iż zważywszy na treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 marca 2018 roku wydanego w sprawie K 2/17, w którym Trybunał orzekł, że art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, upływ powyższego terminu nie ma już znaczenia dla skuteczności dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienie związku przyczynowego pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób

przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości co do której przysługuje powodowi prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tych nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody).

Nadto z treści powołanego wyżej Rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomości objęte zostały ograniczeniami w zakresie ich zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie Rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości powodów znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego J. W. jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru

ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 roku, któremu powodowie nie mogą się sprzeciwić.

Bez wątplenia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrekompensowanie użytkownikom nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie winny ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń, nie podważa w żaden sposób uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego J. W. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem

w korzystaniu z tych nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 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 stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętych postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nich w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez J. W..

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnych, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości położonej przy ulicy (...) wyniósł 54.820 zł (k.166), a dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) - 56.633 zł (k.361).

Przechodząc dalej trzeba podkreślić, że biegły J. W. wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 roku, kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 roku wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2033 roku nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, których dotyczy postępowanie związane są z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego J. W. sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowych nieruchomości.

Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami

w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym Rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Mając na względzie powyższe wartość roszczenia należnego powodom tytułem spadku wartości ich nieruchomości wynosi łącznie 111. 453 zł (54.820 zł + 56.633 zł) wobec czego

**w punkcie 1 sentencji wyroku sądu** zasądził powyższą kwotę od pozwanego na ich rzecz.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli nieruchomości mając świadomość, że są one położone w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powodów.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartości nieruchomości spadły. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Oceniając zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomości dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż tylko w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat

akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. z zakresu akustyki i dziedziny budownictwa oraz szacowania nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. nieruchomości powodów wymagają nakładów akustycznych w celu dotrzymania norm izolacyjności akustycznej poprzez wymianę okien na okna o minimalnych wskaźnikach izolacyjności akustycznej, montaż nawiewników ściennych akustycznych wraz z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną, montaż na wylocie kominów wentylacyjnych urządzenia wspomagającego np. turbowentu hybrydowego. Koszt poniesienia tych nakładów dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) wynosi 41.557,99 zł (k.244) oraz dla nieruchomości położonej przy ulicy (...) – 31.150, 26 zł (k.326).

Mając na względzie powyższe rozważania sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów łączną kwotę 72.708, 25 zł złotych tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną ich budynków - **o czym sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku.**

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt 1 i 2 sentencji wyroku sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Za datę początkową naliczania odsetek w zakresie kwoty 40.000 zł. sąd przyjął – zgodnie z ostatecznym żądaniem strony powodowej – datę wniesienia pozwu, tj. 26 października 2015 roku (k.37). W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 71.453 zł dochodzonej po rozszerzeniu powództwa, które nastąpiło w piśmie powodów z dnia 28 listopada 2018 roku sąd uznał, że za datę początkową naliczania odsetek należało uznać dzień następujący po dniu doręczenia pozwanemu tegoż pisma powoda, tj. w dniu 30 listopada 2018 roku.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1-3 k.p.c (zasada odpowiedzialności za wynik procesu). Na tej podstawie wobec uznania pozwanego za przegrywającego proces sąd obciążył go kosztami procesu i stosownie do art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu – **o czym orzeczono w punkcie 4 sentencji wyroku.**

SSO Hanna Flisikowska