

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

Protokolant: prot. sąd. Joanna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa K. W., K. M.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki K. W. kwotę 34.197,59 zł (trzydzieści cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 26.988,50 zł od dnia 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 7.209,09 zł od dnia 27 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty.

2. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda K. M. kwotę 24.426,85 zł (dwadzieścia cztery tysiące czterysta dwadzieścia sześć złotych osiemdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 19.277,50 zł od dnia 15 maja 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.149,35 zł od dnia 27 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty.

3. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

4. Tytułem zwrotu kosztów procesu zasądza od pozwanego:

a) na rzecz powódki K. W. kwotę 4.798,92 zł,

b) na rzecz powoda K. M. kwotę 3.427,80 zł.

1. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Poznaniu tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) od powódki K. W. kwotę 44,87 zł

b) od powoda K. M. kwotę 32,05 zł

c) od pozwanego kwotę 207,96 zł.

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Powodowie J. M., K. W. oraz K. M. w pozwie złożonym do Sądu w dniu 15 maja 2013 r. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. łącznie kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, poprzez zasądzenie na rzecz każdego z nich:

- J. M. kwoty 40.000 zł, w tym kwoty 15.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 25.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów;

- K. W. kwoty 26.667 zł, w tym kwoty 10.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 16.667 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów;

- K. M. kwoty 13.333 zł, w tym kwoty 5.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 8.333 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów;

a ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych, w stosunku 3/6 na rzecz J. M., 2/6 na rzecz K. W. oraz 1/6 na rzecz K. M..

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że ich nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Przedmiotowa nieruchomość przysługuje powodom na zasadach współwłasności ułamkowej: 3/6 powód J. M., 2/6 powódka K. W. i 1/6 K. M.. Głównym źródłem uciążliwości akustycznej dla środowiska są operacje lotnicze powodujące duży hałas w otoczeniu, który jest podstawowym z niekorzystnych czynników wpływających na zmiany wartości nieruchomości. Powodowie wskazali, iż nieruchomości położone w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane jako mniej atrakcyjne i gorsze od innych. Powodowie wskazali, że uchwała Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sposób istotny wpłynęła na treść ich prawa własności, powodując uszczuplenie uprawnień właścicielskich. Najistotniejszym ograniczeniem z korzystania nieruchomości, w ocenie powodów, poza ograniczeniami w przeznaczeniu terenu, jest konieczność znoszenia przez nich normatywnie dopuszczonych przekroczeń norm hałasu. Powodowie wskazali, że w ich majątku powstał uszczerbek poprzez konieczność poczynienia nakładów na „wygłuszenie” budynku mieszkalnego. Stwierdzili, że doznali szkody wobec istniejącego prawnego obowiązku poczynienia nakładów celem rewitalizacji budynku mieszkalnego. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz z ostrożności procesowej wskazali na art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 ustawy o ochronie środowiska.

W odpowiedzi na pozew z dnia 1 lipca 2013 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w stosunku 3/6 od powoda J. M., 2/6 od powódki K. W. i 1/6 od K. M..

W uzasadnieniu pozwany zarzucił, że powodowie nie wykazali, aby nieruchomość została zabudowana budynkiem mieszkalnym. W ocenie pozwanego położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania postrzegane jest jako atrakcyjne, zapewniające lepszą infrastrukturę w pobliżu nieruchomości, lepsze drogi, nowe inwestycje, miejsca pracy czy atrakcyjność podróżowania. Pozwany podkreślił, że lotnisko od lat stanowi, zarówno w pozytywnym, jak i w negatywnym wymiarze, czynnik cenotwórczy przy określaniu wartości nieruchomości znajdujących się w strefie możliwego oddziaływania tegoż lotniska, a wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi tylko pewne usankcjonowanie istniejącego od lat stanu faktycznego. Zdaniem pozwanego objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że

na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej. Odnosnie poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Pozwany wskazał na rozwój lotniska, istotne daty oraz spadek liczby operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku.

Pismem z dnia 4 grudnia 2013 r. pełnomocnik powodów wskazał, iż w dniu 23 września 2013 r. zmarł powód J. M., a spadek po nim odziedziczyli powodowie K. W. oraz K. M. w częściach po 1/2. Wobec powyższego powodowie wnieśli o zasądzenie na ich rzecz żądanej kwoty w stosunku 7/12 na rzecz K. W. i 5/12 na rzecz K. M..

Postanowieniem z dnia 13 grudnia 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć powoda J. M., a następnie podjął zawieszony postępowanie.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu.

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublina, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelona-Girona, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino i Krakowa.

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

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

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 71-79 , 165-194, załącznik do decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 195-198, procedury (...) k. 80-91, informacja dotycząca sposobu wdrożenia warunków wynikających z decyzji RDOŚ o środowiskowych uwarunkowaniach – k. 92-97, dane ze strony internetowej pozwanego , dokumenty k. 98-108

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. 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.

Postanowiono nadto, że jeżeli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek mieszkalny jednorodzinny, szpital, dom opieki społecznej, budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do strefy zewnętrznej lub strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jeżeli granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego lub mieszkaniowo-usługowy, wówczas budynek włącza się do strefy wewnętrznej, przy czym, w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych, dotyczy to wyłącznie części mieszkaniowej.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk,

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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

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

Okoliczności bezsporne

O dnia 21 grudnia 1998 r. współwłaścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) byli J. M. w ³/6 części, K. W. w ²/6 części oraz K. M. w ¹/6 części. J. M. zmarł w toku niniejszego procesu w dniu 23 września 2013 r. i spadek po nim odziedziczyli powodowie K. W. oraz K. M. po połowie. W związku z tym aktualnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są K. W. w ⁷/12 części oraz K. M. w ⁵/12 części.

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej - k. 30-32 , 202-204, 326-327, decyzje o wymiarze podatku od nieruchomości – k. 205-206, akt zgonu J. M. – k. 322, akt poświadczenia dziedziczenia wraz z informacją o zarejestrowanym akcie poświadczenia dziedziczenia - k. 323-325, opinie biegłego sądowego o J. W. – k. 576-651 z pisemnymi uzupełnieniami k. 701-704, 923-929 z uzupełniającymi zeznaniami biegłego k. 874, 1081

Zgodnie z załącznikami do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, w/w nieruchomości powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: założenia do wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół L. Ł. w P. wraz z załącznikami i aneksem do założeń z dnia 16 grudnia 2011 r. – k. 338-560 , opinie biegłego sądowego go J. W. – k. 576-651 z pisemnymi i uzupełnieniami k. 701-704, 923-929 z uzupełniającymi zeznaniami biegłego k. 874, 1081

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była domem jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, wykonanym w technologii tradycyjnej murowanej z dachem dwuspadkowym krytym papą.

Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość powodów znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. – k. 576-651 z p isemnymi uzupełnieniami k. 701-704, 923-929 z uzupełniającymi zeznaniami biegłego k. 874, 1081

Wartość nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem 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. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 46.266 zł.

W odniesieniu do hałasu miarodajnego przyjęto parametr 60,6 dB (w porze dziennej). W normie PN-B-02151-3 dla najbardziej niekorzystnej sytuacji tj. dla hałasu miarodajnego na poziomie 60,6 dB w dzień wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wynosi min. 28 dB i 23 dB dla kuchni. W przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema ścianami (przegrodami) zawierającymi okna, izolacyjność ta musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej. Z kolei dla ścian pełnych i stropodachu wymagana izolacyjność wynosi 38 dB. W przypadku stosowania normy PN-87/B – 02151/02 przyjęto na podstawie analizy dostępnych monitorujących raportów miesięcznych liczbę operacji dla najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w porze nocnej $N = 3$. Dla warunków najgorszej 1/2 godziny nocnej nieruchomości powodów w pobliżu P-18 przyjęto $LA_{eq} = 60,8$ dB. Dodatkowo parametr izolacyjności istniejących okien (po analizie danych z Katalogów ITB) na uśrednionym poziomie wynosi $Ra_2 = 29$ dB, a poziom tła akustycznego w nocy $L_t = 40$ dB.

W budynku powodów przy ul. (...) w P., w pomieszczeniu salonu wymagana jest wymiana okna na nowe, a wszystkie pomieszczenia wymagają uzupełnienia o nawiewniki okienne dla zapewnienia właściwego działania wentylacji.

W związku z powyższym, nakłady na nawiewniki okienne w ilości 7 sztuk oraz wymianę okna w salonie na okno o Ra_2 min 32 dB, celem dostosowania budynku powodów do odpowiedniej izolacyjności akustycznej wynoszą 12.358,44 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. – k. 576-651 z p isemnymi uzupełnieniami k. 701-704, 923-929, 1023 z uzupełniającymi zeznaniami biegłego k. 874, 1081

Pismem z dnia 9 października 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty odszkodowania w związku z posadowieniem ich nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jednocześnie wnieśli o podjęcie negocjacji, a szczególności poprzez powołanie niezależnych biegłych, celem wyliczenia wysokości roszczeń w zakresie ubytku wartości nieruchomości, jak i wyliczenia koniecznych do poniesienia nakładów na wygłuszenie zgodnie z Polskimi Normami. Oznaczono przy tym termin na podjęcie negocjacji do dnia 31 października 2012 r. Pozwany pismem z dnia 27 listopada 2012 r. wyraził wolę podjęcia negocjacji i sfinalizowania sporządzenia prywatnej opinii biegłego w ramach uczestniczenia powodów w procedurze koncyliacyjnej.

Pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013 r., powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz w terminie do dnia 3 kwietnia 2013 r. kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości i kwoty 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku. Ponadto ponownie wezwano pozwanego do podjęcia negocjacji. Pismem z 30 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej. Podkreślono przy tym, że brak woli przystąpienia do procedury koncyliacyjnej oraz zawarcia ugody przez powodów, oznacza że, dobrowolna wypłata kwoty wskazanej w powyższym wezwaniu nie jest możliwa. Pozwany do dnia dzisiejszego nie uiszczył na rzecz powodów żądanej kwoty.

Dowód: pismo z 9.10.2012 r. – k. 33, pismo z 27.11.2012 r. – k. 34, pismo z 21 marca 2013 r. – k. 35, pismo z 30.04.2013 r. – k. 36

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż 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.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opiniach biegłego sądowego J. W. (co do określenia wartości rynkowej nieruchomości, co do zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości oraz określenia wartości nakładów na rewitalizację akustyczną budynku), uzupełnionych opiniami uzupełniającymi w odpowiedzi na uwagi stron do opinii oraz ustnymi zeznaniami złożonymi przez biegłego na rozprawach w dniach 21 kwietnia 2015 r. oraz 5 kwietnia 2016 r.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 kpc, lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046).

Należy wskazać, iż biegły J. W. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy J. W. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a same opinie tworzące jedną całość obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w opinii uzupełniającej oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez strony do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. W piśmie z dnia 16 grudnia 2015 r. na podstawie art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami biegły wskazał, że oszacowanie wartości nieruchomości w operacie z lipca 2014 r. i w opinii uzupełniającej z 20 lipca 2015 r. oraz spadku wartości nadal są aktualne, od lipca poziom cen rynkowych dla nieruchomości podobnych jest bowiem w miarę stabilny.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy J. W. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. W szczególności biegły dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. W tym miejscu podkreślić trzeba, że jeśli chodzi o nieruchomości położone za granicą, to biegły wskazywał na doświadczenia europejskie i światowe jedynie uzupełniająco i poglądowo, natomiast wszystkie wyliczenia są oparte na podstawie transakcji na rynku lokalnym. Przechodząc dalej, z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania spadku wartości nieruchomości. Zaznaczyć należy, że jeśli chodzi o lotnisko K., to biegły brał pod uwagę tylko dane z podobnym poziomem hałasu, nie uwzględniał terenów najbardziej obciążonych hałasem. Doświadczenia związane z tym lotniskiem miały dla biegłego charakter posiłkowy.

O rzetelności opinii biegłego J. W. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły zarówno w opinii jak i w toku wyjaśnień uzasadnił dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenil jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku. Nieruchomości podobne przyjęte przez biegłego do porównania ocenione zostały według określonych kryteriów, między innymi według położenia nieruchomości.

Przy wydawaniu opinii biegły wziął pod uwagę położenie nieruchomości względem pasa startowego, fakt wcześniejszego istnienia lotniska oraz standard wykończenia nieruchomości w 2012 roku. Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że przed wejściem w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania, nieruchomość położona już była w pobliżu lotniska i negatywny wpływ lotniska został uwzględniony przez biegłego poprzez przyjęcie do porównań nieruchomości położonych jak najbliżej granicy strefy i przy mniejszej ocenie atrybuty zawierającego składniki sąsiedztwa i położenia. Nadto biegły wyjaśnił, dlaczego przy określaniu wysokości spadku wartości nieruchomości powodów nie uwzględnił prognoz dotyczących stopnia rozwoju lotniska w przyszłości, powołując się na przy tym na obserwacje z lotniska P. – K., gdzie pomimo rozwoju lotniska poziom spadku cen nieruchomości utrzymuje się na podobnym poziomie.

Biegły wyjaśnił również szczegółowo i przekonująco, z jakich przyczyn fakt przyjęcia do wyliczeń transakcji z okresu dalszego niż dwa lata od wydania opinii nie powoduje zniekształcenia wyników opinii. Biegły wyjaśnił, iż porównanie innych transakcji służy wyznaczeniu parametru utraty wartości nieruchomości, a nie określeniu wartości nieruchomości, przy czym transakcje wzięte przez niego pod uwagę przy obliczaniu parametru miały miejsce w 2013 r., tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Wojewódzkiego. Nadto rynek nieruchomości cechuje stabilność cen, trend czasowy został więc pominięty. Biegły wyjaśnił, że skoro rynek charakteryzuje się stabilnością cen, nie ma potrzeby ciągłej aktualizacji badań. Biegły zaznaczył również, że dalsze wyniki badań przeprowadzonych przez innych biegłych w pełni potwierdzają poziom spadku wartości ustalony przez biegłego, co jest najlepszym dowodem potwierdzającym, że wyniki te są jak najbardziej miarodajne i wiarygodne.

Szczególnego podkreślenia wymaga, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych oraz sporządzona przy wzięciu pod uwagę opinii innych biegłych z zakresłej dziedziny, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Biegły wyjaśnił zasady stosowania metody regresji wielokrotnej jako pozwalającej na ustalenie zakresu spadku wartości nieruchomości w wyniku jednego czynnika – wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (OOU). Biegły szczegółowo wyjaśnił przyjęte równanie regresji wielorakiej, w tym zastosowane w nim wartości. Nie sposób jest też postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że model regresji użyty przez niego przy sporządzaniu opinii jest źle skonstruowany, a błąd standardowy określony na wysokości 62,95% zbyt wysoki. Podkreślenia w tym miejscu wymaga fakt, iż nie ma jednoznacznego kryterium określającego jaki błąd standardowy jest prawidłowy. Założenia przyjęte przez biegłego są poprawne i znajdują uzasadnienie w specyfice przeprowadzanych badań.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 7,72 %. Nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej, lecz blisko jej obrzeża – granicy ze strefą zewnętrzną. Okoliczność ta skutkuje niewiele wyższym od najniższego procentem spadku wartości nieruchomości w strefie wewnętrznej, która wg wyliczeń biegłego wynosi 7% (w skali od 7 % na granicy strefy do 16 % na końcu pasa startowego). Biegły w sposób zrozumiały i pełny wyjaśnił powód przyjęcia takiej, a nie innej wielkości spadku wartości nieruchomości.

W zakresie określenia nakładów na rewitalizację akustyczną wskazać należy, że również w tym zakresie biegły J. W. posiadał niezbędną wiedzę, doświadczenie i kompetencje do sporządzenia opinii. Biegły sporządził wiele opinii w tym zakresie, przy tym jest biegłym sądowym z zakresu budownictwa i akustyki budowlanej. Na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2016 r. podtrzymał w całości opinię uzupełnioną w dniu 20 lipca 2015 r., odnoszącą się do nakładów akustycznych. Biegły wskazał, że najbardziej wymagającym warunkiem w stosunku do warunków wynikających z polskich norm dotyczących warunków akustycznych jest warunek wynikający z normy PN-87/B-02151/02 dotyczący nieprzekraczania dopuszczalnego poziomu dźwięku równoważnego wewnątrz pomieszczeń w najgorszej 1/2 godziny pory nocnej. Biegły wyjaśnił, że dla ustalenia odpowiedniego poziomu hałasu równoważnego na zewnątrz budynku w najniekorzystniejszej 1/2 godziny pory nocnej przeanalizował dane z raportów dla punktu pomiarowego P-18 (ul. (...)) położonego najbliższej przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym przyjęto poziom najgorszej 1/2 godz. w nocy w wysokości $L_{aeq}=60,8$ dB. W obliczeniach przyjął nadto parametr izolacyjności istniejących okien po analizie danych z katalogów ITB na uśrednionym poziomie $R_{a2} = 29$ dB, a poziom tła akustycznego w nocy $L_t=40$ dB.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego J. W.. Podkreślić należy, że opinie biegłego łącznie z jego wyjaśnieniami w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości i nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powodów, w sposób logiczny obrazują zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron zeznając przed Sądem. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów czy też wartości nakładów akustycznych poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego sądowego i o zmianę tezy dowodowej opinii. Ponadto należy mieć na uwadze, iż powód cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka (pismem z dnia 11 marca 2016 r. – k. 1044), uznając, iż biegły J. W. jest również biegłym z dziedziny budownictwa o specjalności akustyka budowlana, a zatem miał odpowiednie kwalifikacje do sporządzenia opinii. Pozwany nie wnosił z kolei o opinię biegłego akustyka.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, badania i pisma złożone wraz z pismem z dnia 9 września 2015 r., albowiem sąd uznał, że nie mogą one

skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 kpc. Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 kpc, należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskowi w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 kpc. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. To mając na uwadze Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii prywatnych.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego J. W. do Komisji Arbitrażowej PFSRM, zmodyfikowany następnie jako wniosek o skierowanie opinii do Polskiego Stowarzyszenia Rzecznawców Wyceny Nieruchomości w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego. Zgodnie z art. 157 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych. Jednakże zgodnie z ust. 3 tego przepisu przypadku, gdy operat szacunkowy został sporządzony przez osoby powołane lub ustanowione przez sąd, o ocenę operatu może wnioskować tylko sąd. Podkreślić trzeba, że z przepisu tego wynika uprawnienie, a nie obowiązek Sądu. Sąd ustalający wysokość odszkodowania, ma natomiast obowiązek dokonać oceny operatu szacunkowego jako materiału dowodowego we własnym zakresie, z zachowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, weryfikując zgromadzony w toku sprawy materiał dowodowy i ustalając podstawę faktyczną wyroku. Od tego obowiązku nie może się uchylić zwracając się o ocenę organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych. Brak jest podstaw do uznania, aby Sąd nie miał uprawnień do weryfikacji opinii i miał obowiązek zwrócenia się o to do organizacji rzeczoznawców, o jakiej mowa w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak jest zatem podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku, gdy po stronie Sądu nie powstają uzasadnione wątpliwości, co do prawidłowości jego sporządzenia. W niniejszej sprawie Sąd natomiast takich wątpliwości nie miał. Z przyczyn opisanych powyżej Sąd uznał opinie biegłego J. W. oraz jego uzupełniające opinie za prawidłowe i przydatne do rozstrzygnięcia sprawy, zatem analizowany wniosek pozwanego jest bezcelowy i prowadzi wyłącznie do przewlekania postępowania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka T. J.. W przekonaniu Sądu zeznania tej osoby i posiadane przez niego informacje nie przyczyniłyby się w istotny sposób do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a doprowadziły jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z wydruków i dokumentów załączonych do pisma przygotowawczego pozwanego z dnia 23 lutego 2015 r. Sąd na rozprawie w dniu 5 marca 2015 r. zwrócił pismo przygotowawcze pozwanego z dnia 23 lutego 2015 r. Zatem niecelowym było, aby przeprowadzić dowody z tych dokumentów. Poza tym nie miały one wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Sąd oddalił wnioski dowodowe z pism pozwanego z dnia 15 września 2014 r., 23 lutego 2015 r., 3 marca 2015 r., 25 listopada 2015 r. i 17 grudnia 2015 r. oraz pozostałe niedopuszczone wnioski dowodowe stron. Powyższe dowody nie mogłyby przyczynić się do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, służyły głównie zaprzeczeniom twierdzeniom biegłego

J. W. oraz stanowią polemikę stron postępowania między sobą oraz nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami poczynionymi przez biegłego. Należy również wskazać, że strony nie przedstawiły dowodów, zdolnych podważyć konkluzje opinii biegłego J. W., a polemika stron z opinią pozostaje gołosłowna. Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądań powodów, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, a pozostałe dowody powołane przez strony nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym także dowód z zeznań stron.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości. Powodowie K. W. i K. M. ostatecznie, w tym jako spadkobiercy J. M. domagali się od pozwanego tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości: K. W. kwoty 29.167 zł, a K. M. kwoty 20.833 zł, natomiast tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych K. W. kwoty 17.500 zł, a K. M. kwoty 12.500 zł.

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie 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 obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości.

Jak wynika z ustaleń faktycznych powodowie są właścicielami objętej rozpoznawanym żądaniem zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Powodowie K. W. oraz K. M. są obecnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w częściach ułamkowych, tj.: $\frac{7}{12}$ K. W. oraz $\frac{5}{12}$ K. M.. K. W. udział w wysokości $\frac{2}{6}$ części oraz K. M. udział w wysokości $\frac{1}{6}$ części nabyli już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Pozostałe udziały – po $\frac{1}{4}$ części nabyli na skutek dziedziczenia po zmarłym w dniu 23 września 2013 r. J. M., który był również współwłaścicielem nieruchomości przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a tym samym na podstawie art. 922§1 k.c. również w tym zakresie przysługuje im legitymacja czynna do dochodzenia objętych pozwem roszczeń. Zatem są oni uprawnionymi do dochodzenia od pozwanego żądanych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych na ich budynek mieszkalny.

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.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądań powodów, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się 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 ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). 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 (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (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 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego

użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczenie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 poś (co do spadku wartości nieruchomości) i art. 129 ust. 2 poś w zw. z art. 136 ust. 3 poś (co do żądania z tytułu nakładów).

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. 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 nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej.

Dalej sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 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, niebędący 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). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Zgromadzony w sprawie materiału dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie i J. M. zgłosili pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonali tego pismem z dnia 9 października 2012 r., w którym wezwali pozwanego L. do zapłaty odszkodowania z tytułu posiadania nieruchomości powodów w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania oraz wnieśli o podjęcie negocjacji, poprzez powołanie niezależnych biegłych i wyliczenie wysokości roszczenia. Pozwany odpowiedział na powyższe pismo pismem z dnia 27 listopada 2012 r. Następnie powodowie pismem z dnia 21 marca 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz w terminie do dnia 3 kwietnia 2013 r. kwoty 250.000 zł, a w tym kwoty 150.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku. Pozwany pismem z dnia 30 kwietnia 2013 r. odpowiedział na to pismo. Z powyższego wynika, że powodowie zgłosili pozwanemu roszczenia przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do sądu i jego doręczenie pozwanemu nastąpiło również przed upływem powyższego dwuletniego terminu, a nadto przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów – właścicieli nieruchomości i budynku na niej położonego, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej 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 czy użytkowania wieczystego na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym – w razie braku uchwały – 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 nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych miejscach, z dala od lotniska. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów.

Przyjmuje się bowiem, 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). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia

określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) wynosi 46.266 zł. Biegły sądowy 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.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w tym zakresie to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego J. W. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego J. W. powodowie wykazali, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości ich praw do nieruchomości wynosi 46.266 zł. W związku z tym, mając na względzie wielkość udziałów powodów, Sąd zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz powódki K. W. kwotę 26.988,50 zł, a na rzecz powoda K. M. kwotę 19.277,50 zł, w pozostałym zakresie powództwo z tego tytułu oddalając.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że „anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku”.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, czy powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona 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 prawa do nieruchomości przez powodów i J. M.. 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. Bez znaczenia było również, czy cena uiszczona przez powodów za nabycie nieruchomości uwzględniała już fakt położenia nieruchomości w sąsiedztwie lotniska – czego zresztą pozwany nie wykazał. 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 sądowego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powodów do nieruchomości spadła. 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 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 współzycia 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 nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego bezzasadny był zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności 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.

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 uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 poś w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek

winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powodów nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany okna w salonie oraz zamontowaniu łącznie 7 nawiewników okiennych w salonie i w pozostałych pomieszczeniach.

Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powodów 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, tj. zgodnie normą PN-B-02151-3 oraz normą PN-87/B-02151/02. W normie PN-B-02151-3 dla hałasu miarodajnego na poziome 60,8 dB w nocy wymagana wypadkowa izolacyjność akustyczna ścian z oknami wyniesie 33 dB dla pokoi i 28 dB dla kuchni, gdyż jest połączona z pozostałymi z pomieszczeniami. W przypadku pomieszczeń z dwoma lub trzema ścianami (przegrodami) zawierającymi okna izolacyjność ta musi być podwyższona zgodnie z wymogami normy akustycznej. Z kolei dla ścian pełnym i stropodachu wymagana izolacyjność wynosi 38 dB. W przypadku stosowania normy PN-87/B-02151/02 LAeq 1/2 h= 60,8 dB. natomiast poziom tła akustycznego w nocy Lt – 40 dB. Izolacyjność okien PCV przyjęto na uśrednionym poziomie Ra2 – 29 dB.

Jak wynika a opinii biegłego J. W., w pomieszczeniach chronionych budynku powodów dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku poprzez wymianę okna w salonie oraz zamontowanie 7 nawiewników okiennych w pozostałych pomieszczeniach. Łączna wartość tych nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 12.358,44 zł (z 8% podatkiem VAT).

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego J. W. powodowie K. W. i K. M. wykazali, że szkoda w postaci poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną w budynku mieszkalnym na ich nieruchomości, w obrębie działki nr (...) wynosi 12.358,44 zł. W związku z tym, mając na względzie wielkość udziałów powodów, Sąd zasądził z tego tytułu od pozwanego na rzecz powódki K. W. kwotę 7.209,09 zł, a na rzecz powoda K. M. kwotę 5.149,35 zł, w pozostałym zakresie powództwo z tego tytułu oddalając.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013 r. wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz w terminie do dnia 3 kwietnia 2013 r. kwoty 250.000 zł, a w tym kwoty 150.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku. W konsekwencji sąd uznał, że odsetki ustawowe od zasądzonego na rzecz powodów odszkodowania przysługują im od dnia następnego po upływie terminu określonego w tym wezwaniu, tj. od dnia 4 kwietnia 2013 r. Skoro jednak powodowie domagali się ich od daty późniejszej, z uwagi na treść art. 321 § 1 k.p.c., sąd żądaniem tym był związany. W konsekwencji Sąd zasądził odsetki ustawowe od zasądzonego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, tj. od kwoty 26.988,50 zł na rzecz K. W. i od kwoty 19.277,50 zł na rzecz K. M. (spadku wartości nieruchomości) od daty dochodzonej pozwem, tj. od dnia wniesienia powództwa - od 15 maja 2013 r.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z

dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między majem 2013 r. a dniem wyrokowania. Przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie, że w tym okresie wartość nieruchomości była ustabilizowana. Podkreślić też należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K..

Z kolei od zasądzonego odszkodowania z tytułu nakładów akustycznych Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 7.209,09 zł na rzecz K. W. i od kwoty 5.149,35 zł na rzecz K. M. od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanemu odpisu opinii uzupełniającej biegłego z dnia 20 lipca 2015 r., tj. od dnia 27 sierpnia 2013 r., gdyż dopiero w toku postępowania sądowego została ustalona wysokość nakładów, jakie należy ponieść na nieruchomość, a powodowie nie wykazali, aby nakłady te miały taką samą lub niższą wartość również w maju 2013 r. Pozwany otrzymał natomiast odpis opinii biegłego w dniu 26 sierpnia 2015 r. (k. 939). Tym samym w tej dacie znana była już wielkość aktualnej szkody powodów co do nakładów i pozwany był już wówczas zobowiązany do jej naprawienia. Nie spełniając świadczenia na rzecz powodów od dnia następnego pozwany pozostawał więc w opóźnieniu.

Dalej idące roszczenie odsetkowe powodów było bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powodowie wygrali proces w 73%, a pozwany w 27%, wobec powyższego powodowie zobowiązani są ponieść koszty procesu w 27%, a pozwany w 73%.

Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: opłata od pozwu – 4.000 zł, wydatki na opinię biegłego w wysokości 5.000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów w wysokości 3.600 zł, zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), mającego zastosowanie z uwagi na § 21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015, poz. 1804), zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Łącznie powodowie ponieśli koszty w wysokości 12.617 zł.

Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł, zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa, opłata od skargi na orzeczenie referendarza w wysokości 30 zł. Zatem pozwany poniósł koszty w wysokości 3.647 zł.

Łączne zatem koszty procesu poniesione przez strony wyniosły 16.264 zł. Powodowie z tych kosztów powinni ponieść 27%, a zatem kwotę 4.391,28 zł, zaś pozwany 73 % kosztów, czyli kwotę 11.872,72 zł. Powodowie ponieśli natomiast koszty procesu w kwocie 12.617 zł, co oznacza, że pozwany powinien zwrócić powodom kwotę 8.225,72 zł (stanowiącej różnicę pomiędzy kosztami rzeczywiście poniesionymi, a kosztami jakie powinni ponieść: 12.617 zł - 4.391,28 zł = 8.225,72 zł). Kwotę 8.225,72 zł należy stosownie rozdzielić wobec powodów w stosunku do ich udziałów w nieruchomości, tj. 7/12 powódka oraz 5/12 powód, co oznacza, że pozwany powinien zwrócić powódce kwotę 4.798,92 zł, a powodowi kwotę 3.427,80 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nadto pozostały nieuiszczone koszty Skarbu Państwa w postaci wydatków na wynagrodzenie biegłego w kwocie 284,88 zł (72,68 zł – k. 877 oraz 212,20 zł – k. 1017). W związku z tym na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia

28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu:

- od powodów kwotę 76,92 zł (27 % z kwoty 284,88 zł), z czego od powódki kwotę 44,87 zł (7/12 wartości udziałów) oraz od powoda kwotę 32,05 zł (5/12 wartości udziałów),

- od pozwanego kwotę 207,96 zł, co stanowi 73 % z kwoty 284,44 zł z tytułu wydatków poniesionych przez Skarb Państwa.

SSR del. do SO Agnieszka Śliwa