

Sygn. akt XII C 1118/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2019 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa P. S. i B. S.

***przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.***

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 195 404,98 zł ( sto dziewięćdziesiąt pięć tysięcy czterysta cztery złote dziewięćdziesiąt osiem groszy ) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2014 r. do dnia zapłaty, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
3. kosztami postępowania obciąża w całości pozwaną, a ich szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu.

SSO Maria Prusinowska

## UZASADNIENIE

***Pozwem*** z dnia 28 grudnia 2016 r. ***powodowie P. i B. małżonkowie S.***, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wnieśli o zasądzenie od ***pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.:***

- kwoty 40 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości,
- kwoty 10.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty,
- kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Nieruchomość powodów znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

Pismem z dnia 17 lutego 2014 r. powódka zgłosiła pozwanej roszczenie o zapłatę dochodzonych niniejszym pozwem kwot, wzywając jednocześnie do zapłaty należności. Pismo wpłynęło do pozwanej w dniu 21 lutego 2014 r. Wobec okoliczności, iż roszczenie stało się wymagalne z upływem 22 lutego 2014 r., a pozwana w wyznaczonym terminie nie uczyniła zadość żądanie odsetkowe powodów biegnie od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. powodowie wskazali art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś). Natomiast kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powodowie dochodzą na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś oraz art. 136 ust. 3 tejże ustawy.

Powodowie wykazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na fakt wprowadzenia ograniczeń w korzystaniu z ich nieruchomości, a wynikającego z obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (dalej (...)).

Strona powodowa zaznaczyła również, że podana w pozwie wartość szkody jest szacunkowa i stanowi jedynie część roszczenia wskazanego w zgłoszeniu roszczeń skierowanym do strony pozwanej. Prawidłowe określenie wysokości szkody wymaga przeprowadzenia specjalistycznych opinii i po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłych sądowych strona powodowa zastrzega sobie możliwość rozszerzenia żądania powództwa.

**W odpowiedzi na pozew** z dnia 2 kwietnia 2014 r. pozwana (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że żadne ze zgłoszonych przez stronę powodową roszczeń nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreśliła, że przytoczone przez stronę powodową orzeczenia Sądu Najwyższego poruszające kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.-K. oraz dla (...) im. F. C. w W., mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie, albowiem zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych. W stosunku do (...) utworzonego dla PL - P. Ł. wymagania techniczne, jakie powinny spełniać budynki mieszkalne określono jedynie do strefy wewnętrznej, przy czym w ogóle nie określono tych wymagań w stosunku do strefy zewnętrznej. Ponadto, zarówno w strefie wewnętrznej, jak również zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliższej lotniska. Pozwana stwierdziła, że powodowie powinni wykazać, że skutek wprowadzenia (...) doszło do spadku wartości ich nieruchomości, a nadto zauważyła, że nieruchomość, której dotyczy sprawa została zakupiona za cenę uwzględniającą funkcjonowanie w sąsiedztwie lotniska. Brak jest tym samym podstaw do przyjęcia, że w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę.

Strona pozwana podniosła również, iż przeciwnik procesowy nie wykazał, że poniósł szkodę w związku z funkcjonowaniem PL (...) na podstawie art. 435 KC.

Pozwana wskazała, iż objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Podkreśliła, że przedmiotowa dodatkowa ochrona wynika z faktu, iż wprowadzenie (...) skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z „kontrolą akustyczną”, polegających na stosowaniu narzędzi przewidzianych w przepisach u.p.o.ś. Przedmiotowe narzędzia skupiają się wokół obowiązku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu. Według pozwanej, wprowadzenie (...) zwiększa poczucie bezpieczeństwa ze względu na fakt, iż działalność pozwanej jest poddana większym rygorom niż przed wejściem w życie obszaru. Usankcjonowanie działalności pozwanej stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom strony powodowej, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwana podkreśliła, że uchwała nie wprowadziła dla

nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń

co do sposobu korzystania z niego. Według pozwanej, powodowie mogą, jak przed wprowadzeniem (...), w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. W dalszej kolejności pozwana wskazała, że (...) rozwija się konsekwentnie od roku 1958, a działania zmierzające do rozbudowy infrastruktury lotniska rozpoczęto w połowie lat 90 poprzedniego wieku. Powodowie rozpoczynając budowę w 2000 r. musieli mieć zatem tego świadomość. Strona pozwana przytoczyła również fakt, iż planowane w niedalekim terminie oddanie do użytku lotniska B.-B. dodatkowo wpłynie na zmniejszenie operacji lotniczych w porcie lotniczym pozwanego. Mając powyższe na uwadze, pozwana uznała, że twierdzenia strony powodowej należy uznać za bezpodstawne.

Strona pozwana wniosła również o oddalenie powództwa w zakresie żądania zasądzenia odsetek od dnia 22 lutego 2014 r., tj. od dnia następnego po upływie terminu wskazanego przez stronę powodową w wezwaniu do zapłaty. Pozwana stwierdziła bowiem, iż strona powodowa nie udowodniła istnienia obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego, a tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwana spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia.

Pozwana zakwestionowała wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych rzeczoznawcy oraz akustyka na okoliczność zakresu spadku wartości nieruchomości oraz niezbędnych nakładów na nieruchomość powodów, albowiem jest on w niniejszym postępowaniu, wobec okoliczności podniesionych powyżej przez pozwanego, zbędny.

Na skutek wniosków opinii łącznej sporządzonej przez biegłych sądowych akustyka W. P. i budowlanica Z. B., a także biegłego rzeczoznawcy majątkowego R. D. powodowie **pismem z dnia 8 marca 2019r. rozszerzyli powództwo** i wnieśli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty 92 179,98 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku powodów oraz kwoty 103 234 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od 22 lutego 2014r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Pismem z dnia 22 marca 2019r. pozwana ustosunkowała się do rozszerzenia powództwa podnosząc, iż jest wadliwe i zawiera braki formalne, a ponadto podtrzymując stanowisko zaprezentowane już wcześniej o bezzasadności roszczeń strony powodowej zgłoszonych w pozwie.

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

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

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

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracyjne rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przysłała hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

Okoliczności bezsporne

Powodowie są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 684 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Częścią składową działki jest wolnostojący, niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny budynek mieszkalny, z poddaszem użytkowym, o powierzchni 179,18 m<sup>2</sup> wykonany w technologii tradycyjnej - murowanej.

Budynek mieszkalny powodów spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy (...) (Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach) przed wprowadzeniem (...) Ograniczonego (...) ( (...)) z zakresu izolacyjności akustycznej.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość, brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności. Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. nieruchomość gruntowa, zabudowana budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, położona jest w strefie „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł..

Wartość przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu aktualnego stanu budynku, który się na niej znajduje wynosi 764 698 zł. W związku funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o kwotę 103 234 zł.

**Okoliczności niesporne**, jak również dowody: wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW (k. 27-28 akt), opinia biegłego R. D. ( k. 179-213 ), opinia biegłego Z. B. (k.317-388 akt), opinia biegłego W. P. (k. 273-315 akt).

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

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

1) **strefę zewnętrzną**, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) **strefę wewnętrzną**, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

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

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

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

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

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

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

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej 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 (§ 9 ust. 2).

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

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

**Okoliczności bezsporne, jak również dowody:** uchwała Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., wraz z uzasadnieniem i załącznikami (k. akt), wyciąg z protokołu kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 90 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 65-98 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 123-133 akt), opinia biegłego R. D. (k. 179-213 akt).

Pismem z dnia 17 lutego 2014 r. powodowie zgłosili pozwanej roszczenie w wysokości 250.000 zł z tytułu szkody poniesionej przez powodów w związku z położeniem nieruchomości powodów w obszarze ograniczonego użytkowania i w sąsiedztwie lotniska P. – Ł. w P.. W skład tej kwoty wchodziło 150.000 zł tytułem odszkodowania z tytułu

utrąty wartości nieruchomości, 100.000 zł tytułem nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną budynku. Pismo wpłynęło do pozwanego dnia 21 lutego 2014 r. Pozwana nie ustosunkowała się do tego żądania.

**dowód:** pismo z dnia 17 lutego 2014 r. zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 23 akt),

W związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska P.- Ł. w P. nieruchomości powodów wymaga nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej. Z obliczeń akustycznych wynika, że należy wymienić okna na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz zwiększyć izolacyjność akustyczną niektórych przegród zewnętrznych. Z uwagi na to, że warunkiem zachowania obliczonej izolacyjności akustycznej okien jest pozostawianie ich w pozycji zamkniętej, w budynku powodów zostaną zmienione warunki dotyczące wentylacji pomieszczeń. W celu zapewnienia właściwej wymiany powietrza przez cały czas, bez względu na porę roku i warunki atmosferyczne, niezbędne jest wykonanie instalacji wentylacyjnej. Koszt nakładów, które powodowie powinni ponieść w związku z wprowadzeniem (...) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), w związku z określeniem na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków w zakresie, w jakim dotyczą podwyższonych na tym obszarze wymagań izolacyjności akustycznej, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., wynosi 92 170,98 zł brutto wg cen aktualnych.

**dowód** : opinia biegłego Z. B. (k.317-388 akt), opinia biegłego W. P. (k. 273-315 akt).

Do dnia wniesienia pozwu pozwana nie uiszcza żądanej przez powodów kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów (urzędowych i prywatnych) oraz opinii biegłych sądowych W. P., Z. B. i R. D..

Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

**Opinia biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. została zakwestionowana przez pozwanego,** który wniósł o pominięcie dowodu z opinii biegłego, przedstawienie pisemnej opinii uzupełniającej z uwzględnieniem okoliczności wskazanych przez pozwaną, wniósł również o przesłuchanie biegłego na rozprawie a także o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny akustyki. Pozwana zarzuciła biegłemu, że w sposób nieuprawniony określił wymaganą izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych budynku powodów, zapewniającej spełnienie wymagań Polskich Norm po utworzeniu (...) dla docelowego stanu na rok 2034; wyszedł poza tezę dowodową i przeanalizował okres czasowy, którego nie był uprawniony analizować. Pozwana zarzuciła biegłemu również, że nie wyjaśnił metody jaką posłużył się przy wydzielaniu fragmentów odpowiadającym operacjom lotniczym z zarejestrowanego sygnału akustycznego, co uniemożliwiło jej zweryfikowanie. Wskazał, iż ewentualne doprowadzenie do skumulowania hałasu od wszystkich źródeł, mogło zafałszować wyniki. Pozwana zarzuciła także, że punkty pomiarowe ustanowiono na działce powodów, a nie wewnątrz budynku. Ponadto, biegłemu zostało zarzucone również, że przy dokonaniu analizy izolacyjności akustycznej przegród w budynku zostały zastosowane Polskie normy pod nazwą PN-B- (...) -3:1999 oraz PN-B- (...) -03:2015-10 a powinna zostać zastosowana norma PN-B- (...) -02:1987 wynikająca z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Pozwana zakwestionowała również, by koszty doprowadzenia nieruchomości do zgodności z wymogami postanowień uchwały o utworzeniu (...) powinny objąć wyłącznie koszty doprowadzenia do standardu a nie koszty, które trzeba ponieść aby doprowadzić budynek do

stanu technicznego wymaganego przed utworzeniem (...) lub koszty jeszcze wyższego standardu od wymaganego w (...).

Na rozprawie w dniu 8 marca 2019 r. biegły z dziedziny akustyki W. P. podtrzymał wnioski i twierdzenia zawarte w opinii pisemnej. Biegły wskazał, że wziął pod uwagę stan określony na rok 2034 z uwagi na to, że granice obszaru ograniczonego użytkowania zostały wyznaczone na ten stan przy określonej liczbie operacji lotniczych – 120 dla pory dnia i 12 operacji dla pory nocnej. Jest to maksymalna liczba przelotów, na którą pozwala wprowadzenie (...) (w chwili obecnej w ciągu dnia jest około 60-70 przelotów, natomiast stan zakładany na 2034 r. wskazuje na liczbę 120 przelotów). Biegły w sposób logiczny i spójny przedstawił przyczyny uwzględnienia w swoich obliczeniach stanu na 2034r., a także wyjaśnił, że stan na 2034 oceniany na podstawie normy PN-B- (...) -3:2015-10 ( a więc innego wskaźnika, niż stan po utworzeniu (...), który był określany na podstawie PN -B- (...) -03:1999, jednakże obowiązującego na dzień sporządzania opinii) na dzień sporządzenia opinii został już osiągnięty, przy zastosowaniu wartości poziomu maksymalnego dla pory nocy, na co pozwala powołana wyżej norma z 2015r.( co istotne, wartość poziomu maksymalnego nie zależy od ilości lotów tylko od średniej wartości tych przelotów). Biegły wskazał, że po zarejestrowaniu hałasu, nagranie jest zawsze ponownie odsłuchiwane i brane pod uwagę są tylko te fragmenty, które pochodzą tylko i wyłącznie od samolotu a nie od innych czynników. W przypadku wystąpienia zakłóceń, nie są one uwzględnione w pomiarach. Biegły wskazał, że punkty pomiaru nie znajdowały się wewnątrz budynku, ponieważ opinia została wykonana na podstawie normy nr 3 z 2015 r. (PN-B- (...) -3:2015-10), wg której aby wyznaczyć poziom miarodajny, punkty pomiaru muszą znajdować się na zewnątrz. Biegły również wyjaśnił, iż do opinii nie została zastosowana norma PN-B- (...) -02:1987 ponieważ jest ona stosowana tylko do hałasu związanego ze źródłami wewnątrz budynku oraz z lokalami użytkowymi i nie ma możliwości aby ją wykorzystać do hałasu powiązanego z portem lotniczym.

Dowód: wyjaśnienia biegłego W. P. na rozprawie w dniu 8 marca 2019 r. (k. 449 akt)

**Opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B. również została zakwestionowana przez pozwaną**, która wniosła o pominięcie dowodu z opinii biegłego, przedstawienie pisemnej opinii uzupełniającej z uwzględnieniem okoliczności wskazanych przez pozwaną, wniosła również o wysłuchanie biegłego na rozprawie, a także o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny budownictwa. Pozwana zarzuciła biegłemu, że przy ustalaniu wartości koniecznych nakładów zastosował średnie ceny publikowane przez (...) Serwis (...) oraz (...) według poszczególnych katalogów nakładów rzeczowych a nie wziął pod uwagę ceny ustalonej poprzez szczegółową weryfikację rynku tak, aby okna zostały zakupione po możliwie najniższej cenie, żeby nie doprowadzić do nieuzasadnionego podwyższenia kwoty odszkodowania. Ponadto, pozwana zakwestionowała przedmiotową opinię z uwagi, na to, że nie daje ona jednoznacznej odpowiedzi na pytanie czy nowe okna PCV zaproponowane przez biegłego nie spełniają jeszcze wyższych wymagań niż te, które wynikają z uchwały wprowadzającej (...). Biegłemu zostało również zarzucone, iż nie wziął pod uwagę faktu, że przedmioty nabywane przez powódkę są nowe i zastępują elementy używane, co powoduje podwyższenie standardu budynku. Stwierdził, że wartość nakładów powinna być odpowiednio zmniejszona, aby uwzględnić zużycie materiałów wymienianych i dostosować do tego zużycia nakłady konieczne które mają być dokonane w budynku powódki. Pozwana zwróciła również uwagę na to, iż wymienione okna posiadają dodatnią wartość, która powinna zostać uwzględniona w oszacowaniu nakładów koniecznych, bowiem istnieje możliwość ich sprzedaży. Ponadto, pozwana zarzuciła biegłemu, iż nie był uprawniony do weryfikacji konieczności zmiany warunków dotyczących wentylacji pomieszczeń, ponieważ biegły W. P. nie zalecał wymiany wentylacji.

Na rozprawie w dniu 8 marca 2019 r. biegły Z. B. podtrzymał w całości wydaną w niniejszej sprawie opinię pisemną. Biegły z dziedziny budownictwa wskazał, iż nie ma uprawnień, aby w określaniu kosztów nakładów niezbędnych posługiwać się cenami minimalnymi lub stosować materiały z „najniższej półki cenowej”. Ponadto, okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej nie są spotykane w wolnym obrocie materiałami budowlanymi i są to elementy wykonywane na indywidualne zamówienie. Biegły wyjaśnił, że okna obecnie znajdujące się w budynku powodów są wykonane z drewna mahoniowego (w zarzutach do opinii pozwany błędnie wskazywał, że są to okna z PCV), tym samym do wymiany zostały zaproponowane okna o tej samej jakości oraz posiadające parametry ściśle obliczone przez biegłego akustyka i dla tak określonych parametrów zostały oszacowane koszty nakładów

niezbędnych. Biegły wykluczył wymianę jedynie samych szyb w oknach z uwagi na konieczność zastąpienia 2 szyb 5 szybami i tym samym dostosowania ram i futryn okiennych do tych zmienionych warunków ( w tym obciążeń). Zaproponowane przez niego materiały odpowiadają aktualnemu stanowi i standardowi budynku. Biegły wskazał również, że nie spotkał się na rynku z używanymi oknami, które posiadałyby odpowiednie atesty i aprobaty podające określone wartości akustyczne, niezbędne do zastosowania w budynku powódki. Zdaniem biegłego, wymieniane okna są materiałem poroziórkowym nadającym się jedynie do utylizacji. Ewentualny odzysk okien możliwy jest po rozkuciu węgarków i ościeży powodujący zwiększone koszty związane z naprawą uszkodzonych elementów. Ponadto, ceny okien z odzysku są niewielkie, co nie pokryłoby nawet w części kosztów usunięcia dodatkowych uszkodzeń.

Natomiast na zarzut pozwanej, iż nie był uprawniony do weryfikacji konieczności zmiany warunków dotyczących wentylacji, wyjaśnił, że podstawę do dokonania tej oceny upatruje w treści par. 2 pkt 3 uchwały z dnia 30.01.2012r. w sprawie utworzenia (...) dla L. P. – Ł. w P.. Wprawdzie biegły akustyk w swoich zaleceniach nie zawarł potrzeby dokonania wymiany wentylacji, jednakże z uwagi na to, że budynek oddany do użytku musi spełniać szereg wymogów technicznych, to w sytuacji zamontowania okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej ( który to parametr jest zachowany jedynie w przypadku pozostawiania okien w pozycji zamkniętej) i niemożności zapewnienia dopływu świeżego powietrza poprzez rozszczelnienie bądź uchYLENIE okien, niemożliwa okazałaby się wymiana powietrza, niezbędna do prawidłowego funkcjonowania ludzi w budynku. Biegły oświadczył, iż wziął pod uwagę możliwość zastosowania wentylacji przy zastosowaniu nawiewników ściennych, które są jednym z elementów wentylacji grawitacyjnej, jednakże stwierdził, że w budynku powodów nie jest możliwe takie rozwiązanie, gdyż nie są produkowane nawiewniki o niezbędnej izolacyjności akustycznej, która winna zostać spełniona. Tym samym jedynym możliwym rozwiązaniem w budynku powodów jest wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna, która zapewni normowe wymiany powietrza w budynku. Biegły podkreślił, że zaproponowany system wentylacji nawiewno-wywiewnej nie stanowi podwyższenia standardu budynku, tylko zapewni spełnienie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki. Brak lub niesprawnie działająca wentylacja sprawi natomiast, że obiekt nie będzie nadawał się do użytkowania.

Tym samym Sąd uznał opinie biegłych W. P. i Z. B. za w pełni wiarygodne, szczególnie, że opinie zostały sporządzone przez osoby kompetentne, dysponujące odpowiednim zasobem wiedzy. Obie opinie są konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłych. Biegli w sposób szczegółowy przedstawili w swoich opiniach przesłanki, na których się oparli formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w nich ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autorzy dysponują rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala je uznać za pełne i kompletne.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał za zbędne przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych. Zebrany w sprawie materiał dowodowy był bowiem wystarczający dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd. Na podkreślenie zasługuje, że Sąd ma wprawdzie obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jednakże sytuacja taka zachodzi jedynie wtedy, gdy jest to potrzebne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności, gdy przeprowadzona już opinia jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. (postanowienie SN z dnia 19 sierpnia 2009 r., III CSK 7/09, postanowienie SN z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 20/13). W ocenie Sądu, opinii łącznej sporządzonej przez biegłych sądowych W. P. i Z. B. nie można postawić takich zarzutów.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył również ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego R. D. z dnia 23 października 2017 r., uzupełnionej zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 23 maja 2018 r. i w dniu 12 grudnia 2019 r. oraz klauzulą potwierdzającą aktualność opinii o wartości nieruchomości z dnia 23 września 2019 r. W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem



opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych, przyjmując – zgodnie z wynikami wyżej wskazanych badań porównawczych – że wartość nieruchomości powinna być skorygowana o współczynnik 1,107. 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 (...) i (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metoda badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109), zgodnie z którym przy określaniu wartości nieruchomości, które ze względu na ich szczególne cechy i rodzaj nie są przedmiotem obrotu na lokalnym rynku nieruchomości, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na regionalnym albo krajowym rynku nieruchomości. W przypadku braku cen transakcyjnych za nieruchomości podobne uzyskiwanych na krajowym rynku nieruchomości, przy określaniu wartości nieruchomości, o których mowa w ust. 1, można przyjmować ceny transakcyjne uzyskiwane za nieruchomości podobne na zagranicznych rynkach nieruchomości (ust. 2). Rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny oraz dostępność danych (ust.3). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez strony. W konsekwencji wyliczenia przedstawione w złożonych przez strony opiniach prywatnych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego R. D.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował 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. Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwaną, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie sądu opinia biegłego R. D. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskaloby się inne wyniki.

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

badań uwzględnił transakcje dotyczące nieruchomości o zbliżonych parametrach położonych w obrębie aglomeracji (...), a nadto posiłkował się badaniami dotyczącymi wpływu sąsiedztwa lotniska wojskowego P. – K. na spadek wartości sąsiadujących z nim nieruchomościami, położonymi w strefie ograniczonego użytkowania. Zdaniem sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. 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 w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanej w tym zakresie. W ocenie Sądu biegły w przekonywujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania. Z tego względu badania poczynione w związku z działalnością lotniska P. – K. mogły być podstawą opinii wydanej w niniejszej sprawie, przy uwzględnieniu mniejszego poziomu hałasu emitowanego przez lotnisko cywilne, co biegły wziął pod uwagę przy dokonywaniu wyceny.

W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanej nie wskazał takich okoliczności, które podważałyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. Biegły w trakcie składania zeznań na rozprawie w dniu 23 maja 2018 r. i 12 grudnia 2019 r. w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych w piśmie pozwanej z dnia 5 stycznia 2018 r. Biegły podtrzymał opinię sporządzoną w sprawie w całości. Jednocześnie wskazał, że nie zgadza się z żadnym z zarzutów zgłoszonych przez pozwaną. Należy zauważyć, że biegły posiada ogromne doświadczenie w opiniowaniu w sprawach przeciwko pozwanej. Pozwana w każdej ze spraw formułuje analogiczne zarzuty, do których biegły zmuszony jest ustosunkowywać się po kilkadziesiąt razy. Biegły odpowiadał spontanicznie na pytania pełnomocnika pozwanej w sposób wyczerpujący i profesjonalny.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłego złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanej w stosunku do opinii sporządzonej przez R. D. za bezzasadne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłego za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem były przekonujące. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły R. D. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie jak i zeznając przed sądem. Z uwagi na powyższe Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na okoliczność zmniejszenia wartości rynkowej nieruchomości powodów.

Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> §1 pkt 5 kpc wnioski pozwanej zawarte w piśmie z dnia 12 grudnia 2019 r. dotyczące dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości wraz ze zobowiązaniem go do uwzględnienia okoliczności podniesionych przez pozwaną w piśmie, a także ewentualny wniosek o zlecenie biegłemu R. D. przygotowanie opinii uzupełniającej stosując podejście kosztowe., a także wniosek o skierowanie opinii biegłego R. D. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszenia (...) w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii z października 2017 r. Zwrócić należy uwagę na fakt, iż art. 157 ugn dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Wskazać należy, iż zgodnie z tezami dowodowymi dopuszczającymi dowód z opinii biegłego w niniejszej sprawie ustalenie

wartości nieruchomości powodów było jedynie przesłanką do dalszego opiniowania, a nie celem opinii. Nie można więc stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego R. D. i operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przesądowego i wówczas może być celem sprawdzenia jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust. 3 ugn w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z opinii wydanej na zlecenie sądu. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Poza tym nie można nie zwrócić uwagi na postawę pozwanej, która powyższe wnioski składa na rozprawie w dniu 12 grudnia 2019 r., czyli w dniu, w którym sąd planuje zakończyć postępowanie. W ocenie sądu wniosek ten zmierza wyłącznie do przedłużenia postępowania i nie zasługuje na akceptację. Powodowie od 4 lat oczekują na wyrok w niniejszej sprawie, tymczasem pozwany dąży do tego, aby ten czas maksymalnie przedłużyć.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie nieruchomość gruntowa powodów wraz ze stanowiącą jej własność budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa, powódka domagała się:

1. kwoty 92 179,98 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami za opóźnienie,
2. kwoty 103 234 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami za opóźnienie.

Za uwzględnieniem roszczenia objętego punktem 1 a. pozwu przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest konieczność poniesienia kosztów odpowiadających nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

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

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy Wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z

terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Powodowie domagali się kwoty 92 179,98 zł tytułem nakładów, które należy ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla ich domu.

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W tym miejscu wskazać należy, że polska norma PN-B-02151-3:2015-10 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Z opinii biegłego sądowego W. P. wynika, że budynek mieszkalny powodów przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy PN-B- (...) -3:1999 z zakresu izolacyjności akustycznej. Natomiast po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania przedmiotowy budynek nie spełnia już tych wymogów. W związku z tym, wymaga nakładów w postaci wymiany stolarki okiennej, poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych oraz wykonania instalacji wentylacyjnej mechanicznej, co ma bezpośredni związek z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Koszt nakładów, które powodowie powinni ponieść w związku z wprowadzeniem (...) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), wynosi 92 179,98 zł, która to wartość została ustalona przez biegłego sądowego Z. B..

Wprawdzie pozwany zgłosił pod adresem opinii szereg zarzutów, ale biegli odnieśli się do nich wyczerpująco w swoich wyjaśnieniach ustnych złożonych na rozprawie i ostatecznie okazały się one niezasadne. Sąd podzielił bowiem w całości pisemną opinię łączną wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie przez biegłego W. P. i biegłego Z. B..

W konsekwencji powodowie muszą ponieść nakłady w wysokości 92 179,98 zł w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego ich domowi mieszkalnemu. Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodki w/w kwotę.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości (punkt 1 b pozwu) 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 imisji (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 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 r. 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 nieruchomość objęta postępowaniem, stanowiąca działkę nr (...), została zakwalifikowana do strefy 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. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie zgłosili pozwaną roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonali tego w piśmie złożonym w siedzibie pozwanej w dniu 21 lutego 2014 r. W konsekwencji nie doszło do uchybienia terminowi zawitemu do zgłoszenia roszczenia powodów.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powodom, prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywał źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość 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 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 immisji 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 znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą 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.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej 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). 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.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) wynosi 103 234 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powodów.

Biegły 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, której dotyczy postępowanie 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 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. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

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

Wskazać należy, że 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 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 generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powodowie wykazali, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie nabyli i zabudowali nieruchomości 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 i zabudowaniu 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 kilkadziesiąt 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 wartość 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 domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały mu 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.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, 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..

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanej, 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.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej 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. 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.

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powodowie zgłosili pozwanej swoje roszczenie w piśmie z dnia 20 lutego 2014 r., złożonym w siedzibie pozwanej w dniu 21 lutego 2014 r., od tej daty domagając się zasądzenia odsetek ustawowych. Przyjąć należy, iż pozwana od dnia 21 lutego 2014 r. wiedziała o istnieniu roszczenia powodów, nie zajęła też w tym przedmiocie żadnego stanowiska. Sąd przyjął, że pozwana miała 7 dni na dobrowolną realizację żądania, czego nie uczyniła. W tej sytuacji sąd uznał, iż pozwana od następnego dnia, to jest od dnia 1 marca 2014 r. pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia i od tego dnia winna uiścić odsetki od zasądzonej kwoty.

Z kolei zgodnie z brzmieniem art. 359 § 1 k.c. od dnia 1 stycznia 2016 r., odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 3,5 punktów procentowych (§ 2). Dając zatem temu wyraz, w celu rozwiania wątpliwości interpretacyjnych, Sąd w wyroku podkreślił dokonaną zmianę przepisów wskazując na konieczność zastosowania w niniejszej sprawie dwóch stanów prawnych w zakresie obliczania wysokości należnych powodom odsetek.

Mając zatem powyższe na względzie, Sąd na podstawie powołanych wyżej przepisów orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku. W punkcie 2 wyroku sąd oddalił żądanie co do odsetek za okres od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia 28 lutego 2014 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art.98 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanego. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2).

/-/ sędzia Maria Prusinowska

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce, w dniach od 24 stycznia do dnia 2 lutego 2020 r. urlop sędziego,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

Poznań, dnia 26 lutego 2020 r. /-/ Maria Prusinowska