

Sygn. akt XVIIIIC 106/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Ryszard Nowak**

Protokolant: st. sekr. sądowy Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: S. G. i K. G.

przeciwko: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 156.704,25 zł (sto pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset cztery złote 25/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 80.000zł od dnia 25 września 2015r. do dnia zapłaty

- od kwoty 76.704,25zł od dnia 16 grudnia 2015r. do dnia zapłaty,

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 9.117zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania,

4. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Poznaniu kwotę 11.365,97zł tytułem zwrotu kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa

/-/SSO Ryszard Nowak

## UZASADNIENIE

Powodowie S. G. i K. G. wniesli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów i odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazali, że są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej jednorodzinnym budynkiem mieszkalnym. Dalej wskazano, iż domagają się kwoty 30.000zł w związku z obniżeniem wartości nieruchomości a odsetki od niej mają być naliczane od dnia następnego po wydaniu opinii przez biegłego. Co do kwoty 50.000zł wskazali, iż stanowi ona koszty rewitalizacji należącej do nich nieruchomości a odsetki mają być naliczane od dnia wydania wyroku.

W ocenie powodów, będąca przedmiotem ich własności nieruchomości, w wyniku rozbudowy lotniska Ł., narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku

z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto w związku ze zwiększonym hałasem wywołanym prowadzeniem lotniska zachodzi w ich ocenie konieczność rewitalizacji akustycznej budynku powodów.

Postanowieniem z dnia 05.05.2014r. powodowie zostali w części zwolnieni od kosztów postępowania tj. od opłaty od pozwu ponad kwotę 2.000zł.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania. Pozwany podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powodów nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej.

Pismem z dnia 09.11.2015. powodowie rozszerzyli powództwo domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 143.051,50zł z czego kwoty 105.257zł tytułem odszkodowania za spadek wartości opisanej wyżej nieruchomości zaś kwoty 37.794,50zł tytułem odszkodowania na pokrycie kosztów rewitalizacji akustycznej tejże nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu opinii biegłego W..

Powyższe pismo doręczono pełnomocnikowi pozwanego w dniu 23.11.2015r. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości powołując wcześniejsza argumentację.

Kolejnym pismem z dnia 01.12.2015r. doręczonym pełnomocnikowi pozwanej w dniu 16.12.2015r. powodowie ponownie rozszerzyli powództwo domagając się kwoty 156.704,25zł. z czego kwoty 105.257zł tytułem odszkodowania za spadek wartości opisanej wyżej nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 27.01.2014r., zaś kwoty 51.447,25zł tytułem odszkodowania na pokrycie kosztów rewitalizacji akustycznej tejże nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu opinii biegłego W..

### ***Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:***

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym 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 Düsseldorfu. 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 Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

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

platform lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych platform lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  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.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  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 lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie K. G. i S. G. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 801 m<sup>2</sup> o nr kw (...) Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu. Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr XVIII/302/12 nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 240,33 m<sup>2</sup> wybudowanym w roku 1978 a adaptacją strychu w latach 1992 - 1993. Jest to budynek dwukondygnacyjny, niepodpiwniczony, murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem dwuspadowym. Budynek wyposażony jest w następujące sieci miejskie tj. sieć wodną, sieć

energetyczną, sieć gazową i kanalizacyjną. Stan techniczny budynku został oceniony na dobry. Na działce urządzony jest ogród, ogrodzenie, umocniony podjazd, garaż wbudowany w bryłę budynku, basen, budynek gospodarczy. Nieruchomość ta posiada drogę dojazdową utwardzoną asfaltem. Kształt działki jest regularny, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości powodów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w P. zatwierdzony uchwałą Nr XXI/144/95 Rady Gminy T. z dnia 28 listopada 1995r.; działka powodów znajduje się na terenach oznaczonych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wartość nieruchomości według stanu na dzień 28.02.2012r. wyniosła **1.199.100 zł**. W związku funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o kwotę **105.257 zł**. W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powodów wymaga adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Konieczne jest zakupienie i zamontowanie nawiewników okiennych dla 11 okien, nadto konieczna jest wymiana okien na spełniające wymagania dźwiękoszczelności oraz przemalowanie elewacji czego koszt łącznie wynosi **51.447,25 zł**.

Dalej wskazać należy, iż Sejmik Województwa (...) uchwałą z dniem 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. - Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości powódek zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia wymienionych wyżej czterech nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Pismem z dnia 02.01.2014 r., powodowie małżonkowie G. wezwali pozwaną do zapłaty odszkodowania w łącznej kwocie 500.000 zł, lecz pozwana odmówiła zapłaty.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana. Nadto na podstawie zeznań świadka M. D. którego zeznania należy uznać za wiarygodne, podlegające pozytywnej weryfikacji. Tak samo należy ocenić zeznania powodów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powodów położona jest w strefie ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powodów a także co do poziomu wartości nakładów w zakresie ochrony akustycznej jeśli ich poniesienie jest uzasadnione.

Powyższe Sąd ustalił w szczególności na podstawie opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W., opinii uzupełniającej i zeznań biegłego J. W..

W przedmiotowej opinii biegły poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będących przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze

ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Podkreślić należy, że przyjęta przez biegłego metodyka badań jest zgodna ze standardami i znajduje oparcie w treści art. 26 ust. 1 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 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 ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który nie tylko poddał analizie transakcje krajowe, ale także podparł swoje wnioski doświadczeniami z innych krajów, 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. W tym celu biegły przeprowadził analizę transakcji nieruchomości (domów jednorodzinnych) pochodzących z rynku wtórnego, uzyskanych ze zbioru ośrodka rynku badań nieruchomości za okres od 2010 r. do 2013 r., gdzie zostało również uwzględnione niekorzystne położenie nieruchomości przy lotnisku wojskowym P. – K..

W ocenie Sądu biegły w przekonujący sposób wyjaśnił, że zarówno w odniesieniu do lotniska w K., jak również lotniska Ł., głównymi czynnikami wpływającymi na spadek wartości nieruchomości są poziom hałasu odczuwalny w miejscu położenia nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wprowadzone właściwymi aktami prawa miejscowego, ustanawiającymi obszary ograniczonego użytkowania.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty co do prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowość określenia parametrów nieruchomości powodów. Biegły w zeznaniach na rozprawie w dniu 23.11.2015 r. odpowiadając na te zarzuty w sposób przejrzysty i wyczerpujący odniósł się do zgłaszanych zastrzeżeń.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów jednocześnie wskazać należy, że z Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” wynika, że pozwany zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska, co ma miejsce od 2000 roku, i planuje zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do 2034 r. Prognozowana w ww. raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosiła dla pory dnia 84 a dla nocy 12, natomiast prognozy dla 2034 wynoszą odpowiednio 120 operacji w dzień i 12 w nocy.

Jak ustalono powyżej, od 2000 roku nastąpił znaczny wzrost operacji lotniczych i liczby pasażerów. W związku z tym i z uwagi planowany wzrost natężenia ruchu lotniczego na 2034 rok, nie ma możliwości aktualnie oceny skali przyszłych utrudnień i ograniczeń w związku z funkcjonowaniem lotniska. Rzeczywiste pomiary poziomu hałasu w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów byłyby zatem obciążone ryzykiem niedoszacowania wpływu funkcjonowania lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości. Zatem ocena wpływu ww. lotniska musi opierać się na założeniach wynikających z ww. Raportu.

W zakresie zarzucanych nieprawidłowości dotyczących wyliczenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref wskazać należy, że Sąd Okręgowy oceniając metodologię badań przyjętą przez biegłego miał na

uwadze trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamek (procentowy) uszczerbek w prawie własności powodów mający bezpośrednie przełożenie na spadek wartości nieruchomości. Trudności te zauważał również biegły wskazując wprost, że obecnie jest jeszcze za wcześnie by wyciągać jednoznaczne wnioski co do realnych spadków wartości nieruchomości, podkreślając to także podczas składania zeznań. Nie oznacza to w ocenie Sądu, że nie ma żadnej możliwości, by w sposób realny ten spadek obliczyć i należałoby – jak chciałby pozwany – oczekiwać na widoczne zmiany na rynku nieruchomości. W oczekiwaniu na owe zmiany, roszczenie powodów mogłoby ulec przedawnieniu lub choćby w dłuższej perspektywie czasowej w nieuzasadniony sposób pozostać niezrealizowane, zatem założenie takie z gruntu pozbawione jest logicznego sensu. Biegły zatem stosując analizę regresją wieloraką, otrzymując funkcję wielu zmiennych doszedł do matematycznie wyliczalnych i racjonalnych wniosków o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie zewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 5,43 %, oraz o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 10,88 %.

Kolejno biegły, na podstawie analizy danych z punktów pomiarowych stworzył model interpolacji, dzięki któremu ustalił poziom hałasu występujący w określonym miejscu położenia nieruchomości. Szczegółowo na zarzuty w ustalaniu tych danych biegły odniósł się podczas przesłuchania na rozprawie i nie ma potrzeby przytaczać wprost jego zeznań, skoro stanowią materiał dostępny stronom, wystarczy wskazać zatem, że biegły w ustalaniu poziomu hałasu wywoływanego przez lotnisko kierował się danymi uzyskanymi z urządzeń pomiarowych zainstalowanych na zlecenie pozwanego. Sąd uznaje za słuszne stwierdzenie, że nie było możliwości dokonania własnych długoterminowych badań z uwagi na koszty jakie wiązać by się z tym musiały i które byłyby nieadekwatne do przedmiotu sporu. Wyniki pomiarowe uzyskane z punktów pozwanego są oczywiście obciążone jednostkowymi błędami, ale globalna analiza uzyskanych wyników odzwierciedla hałas wywołany właśnie przez statki lotnicze, nie zaś jednostkowe zwiększenie hałasu wywołanego innymi okolicznościami.

Biegły przy sporządzaniu opinii na poczet niniejszej sprawy zastosował parametryczne podejście metodyczne, z którego wywodził, że im bliżej lotniska znajduje się nieruchomość, tym większe są spadki jej wartości, im dalej od lotniska tym spadki wartości są mniejsze - biegły różnicuje zatem spadek wartości w różnych położeniach nieruchomości. Aby ten model był uniwersalny, biegły do opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości powodów zastosował spadek dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43 %, zaś dla wewnętrznej 10,48 %, a nadto przyjął wpływ wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości na poziomie średnio ok. 5% (współczynnik korekcyjny  $k=0,95$ ), ustalonej na podstawie wyników badań opublikowanych w biuletynie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego nr 1/15 w kwietniu 2007 r. oraz przeprowadzonej szerokiej analizy statystycznej we wrześniu 2014 r. przez firmę (...) z P. na zlecenie strony pozwanej. Ponadto celem uwiarygodnienia uzyskanych wyników biegły przeanalizował przedstawione wcześniej wyniki dotyczące konkretnych badań dla lotniska K. oraz wyniki uzyskane przez biegłego K. R. dotyczące spraw związanych z odszkodowaniem w związku z utworzeniem OOU na skutek zastosowania innej analizy statystycznej dla lotniska P. – Ł.. Uzyskane wyniki pokrywały się z przyjętą średnią spadku wartości nieruchomości wyliczonej na podstawie analizy regresji wielorakiej przez biegłego dla lotniska P. – Ł. na poziomie strefy zewnętrznej 5,43%, a dla strefy wewnętrznej 10,88%.

Biegły do opracowania własnego modelu różnicowania procentowych spadków wartości nieruchomości przeanalizował odległości punktów charakterystycznych na najdłuższym odcinku biegnącym od końca pasa startowego zarówno w strefie wewnętrznej i zewnętrznej. Biegły szczegółowo wyjaśnił w sporządzonych opiniach, że model będzie wykorzystywany poprzez połączenie końca pasa startowego z punktem na granicy strefy wewnętrznej w taki sposób aby jednocześnie prosta ta przechodziła przez analizowaną nieruchomość, zaś spadek procentowy w obrębie nieruchomości będzie szacowany poprzez proporcjonalne rozliczenie odległości pomiędzy punktami, przyjmując umowy spadek na końcu pasa startowego w wysokości 16%, a na granicy strefy wewnętrznej 7%.

Oceniając wydane przez biegłego opinie oraz późniejsze zeznania należy zauważyć, że w sposób rzeczowy i profesjonalny przeprowadził on wywód na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. Wydane opinie uznano za spójne, logiczne i znajdujące odzwierciedlenie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy. Biegły potrafił w sposób

wyczerpujący i rzetelny odpowiedzieć na szereg kierowanych do niego pytań, w sposób należyty wyczerpując tezę dowodową. Odnosił się do zarzutów w sposób merytoryczny wyjaśniając wątpliwości i wskazując konkretne miejsca w opinii, które doprowadziły do postawienia późniejszych tez. W toku sprawy strony, a szczególnie pozwany mając możliwość szczegółowego skonfrontowania rozumowania biegłego z własnymi doświadczeniami lub ocenami, nie wykazały w rozumowaniu biegłego konkretnych wad, które dyskredytowałyby opinie.

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

Nie są słuszne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy. Badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez OOU poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach. Stąd z tego też względu oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w tym przedmiocie. Okoliczność ta – jako że wpływa w głównej mierze na słuszność roszczenia co do zasady – omówiona została szerzej w rozważającej części uzasadnienia.

Nie były zasadne także zarzuty dotyczące braku konieczności prowadzenia rewitalizacji akustycznej. Biegły wnikliwie opisał podstawy prawne izolacyjności akustycznej, z których wynika prawidłowy oraz dopuszczalny poziom hałasu w budynkach mieszkalnych. Uwzględniono przy tym, że zachowanie odpowiedniej izolacyjności akustycznej budynku w trakcie operacji lotniczych powoduje utrudnienie wymiany powietrza w pomieszczeniach ze względu na brak możliwości roszszelnienia okien.

Oceniając stan budynków powodów biegły uznał, że w dniu wprowadzenia w życie rozporządzenia, przegrody domów zapewniały właściwą ochronę pomieszczeń dla dopuszczalnych norm hałasu w środowisku określonych przepisami prawa – ale w odniesieniu do dopuszczalnych przez prawo naruszeń. Nie miały znaczenia dla sprawy argumenty pozwanego, że badać należy poziom hałasu występujący wcześniej. Jeśli bowiem uprzednio pozwany także przekraczał dopuszczalne normy, ale nie miał do tego legitymacji prawnej – to jego działania traktować należy jako naruszające dobra powodów i niedozwolone immisje, co omówiono niżej. W takiej sytuacji punktem odniesienia musiały być normy obowiązujące uprzednio, nie zaś rzeczywiście występujący uprzednio hałas. Kolejno, na podstawie wartości tych samych przegród budynku, w odniesieniu do wielkości hałasu wynikającego z rozporządzenia wojewody, biegły dokonał wyliczenia, z którego wynika, że obecnie przegrody te nie zapewniają właściwej ochrony pomieszczeń dla dopuszczalnych norm hałasu. Następnie wnioski te odniesiono do szczegółowych wyliczeń nakładów koniecznych w budynku powodów celem zapewnienia prawidłowych parametrów akustycznych i wentylacyjnych. Na podstawie przedmiaru robót budowlanych i kosztorysu, biegły precyzyjnie wymienił potrzebne działania i wyliczył ich wartość. Wnioski płynące z opinii należy przyjąć za prawidłowe, szczególnie że biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił sposób pracy podczas składania zeznań na rozprawie, należycie broniąc przyjętej metodyki pracy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinie biegłego i opinie uzupełniające za przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Opinie zostały sporządzone przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznym sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie jak i zeznając dwukrotnie przed Sądem.

Sąd uznał, że załączane przez strony opinie, operaty oraz referaty składane przez strony w toku sprawy nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego. W szczególności miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, a nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności nie dyskredytowały

zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W., reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości, poziom hałasu oraz konieczność rewitalizacji akustycznych budynku.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodów z opinii biegłego z zakresu budownictwa i spadku szacowania wartości nieruchomości, uznając że dotychczas wydane opinie oraz ich późniejsze uzupełnienie wraz z zeznaniami biegłego w sposób dostateczny rozstrzygają istotne dla sprawy kwestie (art. 217 § 3 kpc). Zauważyć należy, że potrzeba powołania nowego biegłego na tożsamą okoliczność, powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii lub z konieczności dodatkowego asekurowania swoich postulatów. Stąd też o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co powinno skutkować jego pominięciem w świetle art. 217 § 3 kpc (por. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, Nr 22, poz. 807 oraz zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, OSA 2003, Nr 9, poz. 35).

W sprawie niniejszej strony w swoim wnioskach oraz przy zgłaszaniu zastrzeżeń do protokołu nie przywołały argumentów dyskredytujących dotychczasowe opinie. Jak wskazano wyżej, nie potrafiły też podczas przesłuchania biegłego naprowadzić takich kierowanych do nich pytań, które podważałyby jego profesjonalizm lub czyniły wnioski błędnymi.

W konsekwencji więc wnioski te winny być oddalone.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W niniejszej sprawie powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należąca do nich nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnosili, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczeń strony powodowej wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo



rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z nich – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości, bo w związku z utworzeniem obszaru powodowie zobowiązani są znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut co do tego, że powodowie nabywając nieruchomość zdawali sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Wskazać należy, że w tym okresie immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów ruchu lotniczego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

Nie były zasadne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy, wynikające z postulatu braku zmian wartości nieruchomości w związku z wprowadzoną strefą. W pierwszej kolejności wskazać należy, że badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez OOU poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach.

Zadaniem Sądu było w sposób kompleksowy rozważyć spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi strefami w oparciu o możliwie najbardziej niekorzystne działanie lotniska przewidziane rozporządzeniem. Roszczenia strony powodowej są ściśle związane z wprowadzoną strefą ograniczonego użytkowania, nie było zatem okolicznością determinującą zasadność pozwu to, czy pozwany obecnie wykorzystuje w pełni możliwości przewidziane w rozporządzeniu, lecz jak samo uprawnienie do realizacji działań naruszających dobra powodów wpływa na obniżenie tejże wartości. Nie można tracić z pola widzenia tego, że roszczenie strony powodowej ograniczone jest trzyletnim terminem prekluzyjnym, a zatem właściciele nieruchomości w OOU wystąpić muszą z żądaniem zapłaty przed upływem tego okresu. Przyjęcie argumentacji pozwanego prowadziłoby do konstatacji, że w przypadku gdyby pozwany nie wykorzystywał w tym okresie (oraz późniejszego terminu przedawnienia) możliwości wprowadzonych strefą i nie dochodziłoby do immisji z jego strony, to powodom żadne roszczenie by nie przysługiwało.

Z oczywistych względów Sąd takiej tezy przyjąć nie może. Samo wprowadzenie stref, a zatem zalegalizowanie jurydycznie bezprawnych działań pozwanego – niezależnie od wcześniejszych czy późniejszych faktycznych emisji wpływa na prawa powodów. Udzielone pozwanemu przez prawodawcę zezwolenie na działanie naruszające dobra powodów – niezależnie od jego rzeczywistego wykonywania – już z samej istoty narusza wszak własność powodów.

Oczywistym jest dla Sądu, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie są zatem zasadne argumenty, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie i sytuacja powodów nie uległa zmianie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie zostały im odebrane.

Nie wymaga uzasadnienia to, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 kc). Nadto ochrona własności przewidziana została w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś zgodnie z treścią art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W realiach sprawy niniejszej, prawo własności powodów ograniczone zostało m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 poś i wydane w następstwie tej ustawy rozporządzenie wojewody ustanawiające strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powodów, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawiane rozporządzenie. Kwintesencją obniżenia wartości nieruchomości powodów jest zatem umniejszenie uprawnień właścicielskich wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według poś oraz rozporządzenia są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

Konkludując powyższe rozważania należy postawić stanowczą tezę, że zarzuty wskazujące na tożsame wykonywanie działań przed i po 28 lutego 2012 r. są całkowicie chybione. Pozwany zdaje się tym samym albo przyznawać podejmowanie bezprawnych działań przed wprowadzeniem OOU, sugerując powodowi istnienie po ich stronie dodatkowego roszczenia odszkodowawczego (art. 435 kc), albo też pomija przyznane mu obecnie uprawnienie do przekraczania norm hałasu. Warto przywołać uzasadnienie wyroku SN z dnia 21.08.2013r., w którym dochodząc do wniosków tożsamych z wyrażonym wyżej poglądem wskazano, że argumentacja pozwanego oparta na twierdzeniu, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie powinni to uwzględnić dokonując kupna, nie podważa zatem uprawnienia do odszkodowania z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Bez jego wprowadzenia powodowie mogliby się domagać zaniechania nadmiernych immisji dźwiękowych, natomiast po jego wprowadzeniu muszą je tolerować. Konieczność znoszenia hałasu stanowi więc normalny skutek wprowadzenia obszaru (II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47, Biul. SN 2013/12/18).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego oraz badań przeprowadzonych na zlecenie pozwanej, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością nieruchomości wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami.

Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości należącej do powodów opiewa na kwotę 105.257zł.

W ocenie Sądu powołana suma stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Sąd w składzie niniejszym zauważa również, że uwzględnieniu co do zasady podlegały roszczenia związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynków.

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

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

W świetle powyższego należało wskazać, że bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem 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.

W ocenie Sądu, nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów rewitalizacji akustycznej budynków pomimo faktu, że powodowie takich kosztów jeszcze nie ponieśli. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 poś nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 poś jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Ustęp 3 art. 136 poś został wprowadzony z dniem 28 lipca 2005 roku, a więc już w czasie, kiedy obowiązywało rozporządzenie o wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione” – stąd też przepisu art. 136 ust. 3 poś nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 tejże ustawy.

Wysokość szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynków – została wykazana poprzez opinie biegłego sądowego J. W..

Z wyczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowią kwotę 51.447,25zł. i obejmują także koszty przywrócenia stanu poprzedniego po zamontowaniu okien i nawiewników co wiąże się z demontażem rolet i odmalowaniem elewacji.

W konsekwencji mając na uwadze powyższe, zasądzono od pozwanej na rzecz powodów łącznie kwotę 156.704,25 zł, w tym kwotę 105.257 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwotę 51.447,25 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej.

O roszczeniu odsetkowym, Sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 455 kc uznając że data doręczenia pozwanej opinii biegłego wyliczającego wartość nieruchomości, kwot rewitalizacji akustycznej i spadku wartości nieruchomości winna być miarodajna dla ustalenia terminu, od którego pozwana ma świadomość rzeczywistej wartości kierowanych przeciwko niemu roszczeń.

Na wcześniejszym etapie postępowania, powodowie nie mogli określić precyzyjnie wysokości żądania, zaś pozwana nie mogła jej zweryfikować. Należy przy tym podkreślić, że przyjęcie takiego rozwiązania przez Sąd nie podważało celu roszczenia odsetkowego, a którym jest kompensacja szkody wynikającej z niemożności korzystania przez wierzyciela z należnych mu pieniędzy. Ceny nieruchomości niewątpliwie zmieniły się od chwili wytoczenia powództwa, ubytek wartości nieruchomości powodów został zatem oszacowany z uwzględnieniem aktualnej na dzień wydania opinii wartości nie tylko w skutek inflacji, lecz przede wszystkim w związku z kształtowaniem się cen na rynku nieruchomości. Zasądzenie odsetek od daty zgłoszenia żądania czy też wytoczenia powództwa prowadziłyby zatem do efektu podwójnego wynagrodzenia powodów niemożności korzystania z należnych im pieniędzy: raz poprzez zwaloryzowanie ich roszczenia w związku z upływem prawie kilkuletniego czasu od daty zgłoszenia bądź z upływem czasu od wytoczenia powództwa, a drugi raz poprzez przyznanie odszkodowania za ubytek wartości jego nieruchomości według aktualnych cen (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9.10.2012r., w sprawie I ACa 837/12).

W świetle powyższego, odsetki od roszczeń powodów zasadzono od dnia 25.09.2015 r. do dnia zapłaty w zakresie powództwa w pierwotnej formie czyli kwoty 80.000zł oraz od dnia 16.12.2015r. co do kwoty 76.704,25zł czyli rozszerzonego powództwa a więc od daty doręczenia pisma rozszerzającego powództwo.

W pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie z art. 98 par 1 3 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy a więc fakt, iż powództwo zostało uwzględnione niemal w całości.

W konsekwencji w pkt 3 zasadzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 9.117zł, na którą składa się kwota 2.000zł uiszczonego wpisu od pozwu, kwota 3.500zł zaliczki na poczet opinii biegłego i kwota 3.617zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

Wskazać należy, iż łączne koszty opinii biegłego opiewają na kwotę 5.529,97zł (opinia pisemna plus koszt udziału w rozprawie). Nadto strona powodowa – jak wyżej wskazano – uiściła zaliczkę na poczet opinii biegłego w kwocie 3.500zł.

W związku z powyższym Sąd w pkt. 4 orzeczenia nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 7.865,97zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa. Na wartość tą składa się kwota 2.029,97zł tytułem brakującej części kosztów opinii biegłego i kwota 5.836zł tytułem wpisu od pozwu w części, w której strona powodowa była zwolniona od jej ponoszenia oraz od rozszerzonego powództwa.

/-/SSO Ryszard Nowak