

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 4 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant:p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa I. M. i M. M.

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powodów małżonków I. M.

i M. M. kwotę 142.313 zł (sto czterdzieści dwa tysiące trzysta trzynaście złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 76.000 zł od dnia 19 marca 2014 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 66.313 zł od dnia 19 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty.

2. W pozostałym zakresie powództwo oddała.

3. Kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i z tego tytułu:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 12.971,40 zł,

b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.316 zł nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa.

SSO Agnieszka Śliwa

UZASADNIENIE

Powodowie I. M. i M. M. w pozwie złożonym do Sądu w dniu 19 lutego 2014 r. (data nadania w Urzędzie Pocztownym) wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym 37.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 39.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów, a ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa advokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że ich nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Powodowie wskazali, że nieruchomości położone w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są postrzegane jako mniej atrakcyjne dla nabywców. Ograniczeniem z korzystania nieruchomości, poza

ograniczeniami w przeznaczeniu terenu, jest konieczność znoszenia normatywnie dopuszczonych przekroczeń norm hałasu. Powodowie wskazali, że w ich majątku powstał uszczerbek poprzez konieczność poczynienia nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazali art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W ocenie pozwanego położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania postrzegane jest jako atrakcyjne, zapewniające lepszą infrastrukturę w pobliżu nieruchomości, lepsze drogi, nowe inwestycje, miejsca pracy czy atrakcyjność podróżowania. Pozwany podkreślił, że lotnisko od lat stanowi, zarówno w pozytywnym, jak i w negatywnym wymiarze, czynnik cenotwórczy przy określaniu wartości nieruchomości znajdujących się w strefie możliwego oddziaływania tegoż lotniska, a wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania stanowi tylko pewne usankcjonowanie istniejącego od lat stanu faktycznego. Zdaniem pozwanego objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powodów nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej. Odnośnie poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Pozwany wskazał na rozwój lotniska, istotne daty oraz spadek liczby operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku i o ustalenie odpowiedzialności na przyszłość.

W piśmie z dnia 1 września 2015 r. pozwany zarzucił, że powodowie uchybili terminowi zawitemu z art. 129 ust. 4 poś. Powodowie odnosząc się do powyższego uznali zarzut za bezpodstawny z uwagi na datę wniesienia pozwu do Sądu.

Pismem złożonym dnia 29 października 2016 r. (doprecyzowanym co do charakteru odsetek na rozprawie w dniu 7 marca 2017 r.), a doręczonym pozwanemu w dniu 11 stycznia 2017 r., powodowie rozszerzyli pozew, domagając się zasądzenia na ich rzecz od pozwanego 64.113 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz 78.200 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie żądania także w rozszerzonym zakresie.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowisko.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

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

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

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

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowód: odpis z KRS – k. 131-142, decyzja RDOŚ i GDOŚ – k. 84-91, 121-128, 180-207, 315-318, raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) - k. 102-107, 208-239, 319, dane ze strony internetowej pozwanego, dokumenty – k. 92-101, 108-112,

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

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

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością

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

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

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

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

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

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

Natomiast w strefie wewnętrznej:

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

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

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

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

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

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

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

Okoliczności bezsporne

O dnia 30 listopada 1998 r. powodowie małżonkowie M. M. i I. M. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny domem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Wcześniej byli użytkownikami wieczystymi tej nieruchomości.

Okoliczności bezsporne, nadto dowód: odpis księgi wieczystej - k. 7-16, wypis z rejestru gruntów - k. 17, inwentaryzacja budynku - k. 18, elektroniczna księga wieczysta,

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

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: mapy - k. 19-20, opinia biegłego sądowego K. R. - k. 561-603

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była domem jednorodzinny, w zabudowie szeregowej, dwukondygnacyjny, podpiwniczony, wykonany w technologii murowanej.

Nieruchomość powodów znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. R. - k. 561-603

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

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 78.200 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego K. R. - k. 561-603 z uzupełniającymi zeznaniami biegłego k. 715

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje, że dopuszczona jest działalność lotniska pogarszająca klimat akustyczny w środowisku, w tym w otoczeniu budynku powodów. Gdyby działalność lotniska nie powodowała przekroczeń powszechnie obowiązujących poza obszarem ograniczanego użytkowania, dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku, budynek powodów spełniałby wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występujących w środowisku poziomów hałasu. Aktualnie budynek powodów wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej dla poziomu hałasu powodowanego działalnością (...).

Zapewnienie właściwych warunków akustycznych w budynku powodów wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, tj. wymiany w budynku w 9 pokojach i kuchni (gdź kuchnia z pokojem stanowi jedno pomieszczenie) łącznie 13 okien (w tym balkonowych) na okna o izolacyjności $RA_2 \geq 30$ dB. Nie zachodzi konieczność wymiany drzwi wejściowych w budynku. Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki okiennej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji, tj. instalację 9 nawiewników ściennych higrosterownych w pokojach EHT 780 i w kuchni jednego nawiewnika ściennego ciśnieniowego EFT 026, wszystkie

z okapem akustycznym, tj. łącznie 10 sztuk. Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

Wartość ww. nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powodów według cen aktualnych wynosi kwotę 64.113 zł.

Dowód: opinia biegłej sądowej z dziedziny akustyki T. W. - k. 269-299 wraz z wyjaśnieniami do opinii – k. 376-388, 416-418 i zeznaniami biegłej – k. 466, opinia biegłego sądowego K. R. – k. 561-603 z uzupełniającymi zeznaniami biegłego k. 715

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

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

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opiniach biegłych sądowych – akustyka T. W. oraz rzeczoznawcy K. R., uzupełnionych opiniami uzupełniającymi w odpowiedzi na uwagi strony pozwanej do opinii oraz ustnymi zeznaniami złożonymi przez biegłych na rozprawach.

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

Należy wskazać, iż biegły K. R. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy K. R. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. – K., a także co do wyceny nakładów koniecznych dla zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w budynku, określonych opinia biegłego akustyka. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a opinia obszerna i szczegółowa. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Biegły uzasadnił przyjętą metodologię określenia utraty wartości rynkowej nieruchomości powoda. Biegły wyjaśnił, że opinia składa się z dwóch części – jednej określającej współczynnik spadku wartości nieruchomości oraz drugiej dotyczącej wyceny przedmiotowej nieruchomości. Sposób dokonania wyceny nieruchomości jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegły określił wartość nieruchomości w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinię biegły sądowy K. R. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości

usytuowanych w pobliżu lotnisk. W szczególności biegły posiłkowo dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. Z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż samo wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. związanej z hałasem odczuwany na objętej nią nieruchomości i ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności wynikające z tego OOU są czynnikami, które wpływają na spadek jej wartości.

O rzetelności opinii biegłego K. R. świadczy ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Biegły bazował na ok. 100 transakcjach, z których po wyeliminowaniu tych odstających i wpływowych, przyjął ostatecznie 89 transakcji porównawczych. Biegły wyjaśnił, że transakcje odstające i wpływowe zostały wyeliminowane przy użyciu programu komputerowego, przy czym biegły analizował każdą usuniętą transakcję, sprawdzając co może być przyczyną jej usunięcia.

Raz jeszcze zauważyć należy, że biegły dokonał wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły zarówno w opinii zasadniczej, jak i w toku wyjaśnień uzasadnił, dlaczego przyjęte do wyliczeń nieruchomości ocenil jako podobne, opierając się dodatkowo na doświadczeniu, obserwacji rynku, wizji lokalnej. Biegły wyjaśnił, że nieruchomościami podobnymi do wycenianej są nieruchomości gruntowe zabudowane (bez zabudowy zagrodowej, komercyjnej, gospodarczej). Różnice w cechach nieruchomości są uwzględniane się współczynnikami korygującymi.

Wszystkie nieruchomości przyjęte przez biegłego do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala - w ocenie Sądu - na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej wiarygodna.

Jak wynika z opinii, modelu regresji biegły nie stosował do określenia wartości rynkowej nieruchomości, lecz do ustalenia wpływu utworzenia OOU na uzyskane ceny transakcyjne. Model regresji pozwala na ustalenie wpływu jednego czynnika, jakim jest obszar ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł..

Biegły wyjaśnił, że nie uwzględniał transakcji sprzed wprowadzenia OOU, gdyż nie było wówczas wpływu oddziaływania OOU. Uwzględniał transakcje po tej dacie, które miały miejsce w ramach OOU lub w obszarach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie OOU. Zaznaczyć trzeba, że jeśli podobne nieruchomości położone są na OOU i poza tym obszarem, posiadają podobne położenie (lokalizację) oraz podobne pozostałe atrybuty rynkowe, to przyczyną niższych cen jednostkowych jest położenie w jednej ze stref OOU.

Biegły wyjaśnił, że data zawarcia transakcji nie ma wpływu na cenę jednostkową, uśredniony trend zmiany jednostkowych cen transakcyjnych w okresie od września 2014 r. był równy zero.

Odpowiadając na zarzut strony pozwanej biegły wskazał, że średnie ceny w strefie wewnętrznej mogą być teoretycznie wyższe niż w strefie zewnętrznej, czy poza strefą, ale oznacza to, że inne atrybuty nieruchomości, jak np. zagospodarowanie działki, powierzchnia, są korzystniejsze. Nie ma to zatem znaczenia dla wyników wyliczeń biegłego.

W wyniku przeprowadzonych wyliczeń, biegły określił spadek wartości nieruchomości powodów na 11,6%. Podkreślić raz jeszcze należy, że biegły szczegółowo przedstawił w opinii i uzasadnił zastosowane przez siebie wyliczenia.

Nie posłużyły dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony opinie prywatne, badania i pisma, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Przedmiotowe dokumenty są jedynie dokumentami prywatnymi, a więc stanowią jedynie dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości Sądu, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w nim stwierdzonych. Dokumentowi

temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń znawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Zgodnie zaś z treścią wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., (sygn. akt: II Cr 260/1974, jak i również wyroku z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyroku z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00), prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego.

Z przyczyn powyżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. R. szacującą spadek wartości nieruchomości należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. Sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd oddalił wnioski pozwanego o przeprowadzenie dowodu z nowej opinii biegłego sądowego i o zmianę tezy dowodowej opinii biegłego co do spadku wartości nieruchomości.

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

Odnośnie kwestii koniecznych nakładów na rewitalizację akustyczną Sąd poczynił ustalenia w oparciu o opinię biegłej akustyk dr T. W. oraz biegłego rzeczoznawcy K. R..

W ocenie Sądu opinia biegłej dr T. W. wraz z jej uzupełnieniami i ustnymi wyjaśnieniami biegłej nie budziła co do zasady żadnych wątpliwości pod względem merytorycznym i stanowiła podstawę dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych (poza wskazaną przez biegłą w opinii uzupełniającej i ustnych wyjaśnieniach koniecznością montażu systemu klimatyzacji mechanicznej z rekuperatorem – o czym poniżej). Należy wskazać, iż biegła posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Wnioski, wyciągnięte przez biegłą, są logiczne i przekonujące. Opinię biegłej sądowej T. W., obszerną i szczegółową, Sąd uznał za w pełni

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

Należy również wskazać, że strona pozwana nie przedstawiła dowodów, zdolnych podważyć konkluzje opinii biegłej T. W. w zakresie stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych. Polemika pozwanego z opinią pozostaje tutaj gołosłowna. Należy podkreślić, że biegła T. W. wyjaśniła w sposób zrozumiały metodologię swojej pracy. Wykonując opinię, określiła poziom hałasu powodowanego funkcjonowaniem lotniska P. - Ł. na terenie nieruchomości powoda biegła stosowała zasady i tryb przewidziany w przepisach rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zastosowała normy „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości dźwięku w pomieszczeniach” oraz „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach i izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”. Biegła oceniła także budynek powodów w świetle wymogów obowiązujących norm - w sytuacji ograniczenia uciążliwości akustycznych w środowisku zewnętrznym do poziomów dopuszczalnych określonych w aktualnie obowiązujących przepisach oraz – dla nieskrępowanej działalności lotniska, dopuszczalnej w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Biegła dokonała także oględzin budynku powodów. Wartości równoważnego poziomu hałasu biegła wyznaczyła poprzez wyznaczenie poziomu hałasu, charakteryzującego uciążliwość akustyczną pojedynczego zdarzenia akustycznego w danym punkcie pomiarowym oraz określenie liczby zdarzeń elementarnych w czasie oceny, w odniesieniu do 0,5 h. Biegła wyjaśniła, że błędnie użyła pojęcia „poziom miarodajny hałasu”, a to z uwagi na jego definicję. W celu uniknięcia wątpliwości biegła wskazała, że dalej określać go będzie nazwą „poziom właściwy hałasu”, dla obliczenia izolacyjności, tj. który zapewni wartość hałasu 30 dB dla 0,5 h w porze nocnej. Biegła oparła się nadto na dostępnych wynikach badań poziomu hałasu podczas startów i przelotów samolotów, wykonanych w środowisku zewnętrznym w rejonie posesji powoda (punkt pomiarowy 18). Biegła wyjaśniła, że czas odniesienia to 0,5 h dla pory nocnej, wynikający z normy „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości dźwięku w pomieszczeniach”, gdyż odniesienie krótko trwających zdarzeń akustycznych do wielu godzin dnia i nocy (odpowiednio 16 h i 8 h) rozmywa i spłaszcza wynik nie dając zupełnie opisu efektu przelotu grupy samolotów w ciągu kilku minut nocy lub nawet operacji pojedynczego samolotu powodującego wybudzenie. Biegła wyjaśniła, że wystarczające jest dokonanie pomiarów izolacyjności jednego typowego okna, gdyż określany jest typ okien, wymagania dotyczą grupy w ramach 5 dB, wiadomo w jakim zakresie mieści się izolacyjność. Są dwie serie pomiarów – dla całej przegrody zawierającej okna i dodatkowo mierzona jest energia przechodząca przez same okno. Izolacyjność ścian i stropów w przypadku budynku powodów jest duża, hałas dostający się do pomieszczenia przechodzi właśnie przez okna.

Biegła oświadczyła, że zmiana części normy „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach i izolacyjność akustyczna elementów budowlanych” nie powoduje konieczności aktualizacji opinii, w tym z uwagi na niezmiennosc wymagań koniecznych do zapewnienia, a wynikających z normy „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości dźwięku w pomieszczeniach”.

W ocenie Sądu, zarówno metoda wykonania opinii, jak i wnioski są wiarygodne, rzetelne i spójne. Nadto biegła T. W. w ustnych wyjaśnieniach wskazała, że wbrew jej wcześniejszym wnioskom nie ma jednak konieczności wymiany drzwi wejściowych, gdyż nie otwierając się one bezpośrednio na pomieszczenia chronione w budynku, a na zamknięty, oddzielony korytarzyk. W dwóch pismach z dnia 3 sierpnia 2015 r. oraz w toku zeznań na rozprawie biegła w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniosła się do uwag podniesionych do opinii przez strony postępowania.

Co do określenia wartości nakładów na rewitalizację akustyczną, określonych w opinii biegłego akustyka wskazać należy, że również w tym zakresie biegły K. R. posiadał niezbędną wiedzę, doświadczenie i kompetencje do

sporządzenia opinii. Biegły sporządził wiele opinii w tym zakresie. W wyjaśnieniach na rozprawie biegły odniósł się do uwag podniesionych do tej części jego opinii przez obie strony. Biegły wyjaśnił charakter katalogu Sekocenbud jako zbiór cen rynkowych materiałów i sprzętu budowlanego, rynkowych stawek robocizny kosztorysowej w układzie branżowym i regionalnym oraz rynkowe narzuty kosztów zakupu, kosztów pośrednich i zysku, służący do sporządzania kosztorysów oraz rozliczeń w kosztorysach powykonawczych. Biegły wskazał także, iż Sekocenbud nie posiada w swojej bazie szyb o tak wysokiej izolacyjności akustycznej, jak wskazane w opinii biegłego akustyka. Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć bowiem zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej, co pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych. Żeby ustalić wartość tych materiałów biegły dodatkowo rozmawiał z firmami prowadzącymi ich produkcję i sprzedaż zapoznał się z ich katalogami i dokonał własnej analizy w tym zakresie. Zaznaczyć trzeba, że chodzi tu jedynie o szyby i ramy, pozostałe kwestie zostały ustalone w oparciu o katalog Sekocenbud. Biegły wyjaśnił też, że z uwagi na ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku spowodowane wzrostem izolacyjności akustycznej stolarki okiennej należy zapewnić prawidłową wentylację budynku po wymianie okien, na co zwróciła uwagę też biegła akustyk T. W.. Biegły wyjaśnił, że prawidłowy efekt zapewniają tutaj nawiewniki ściennie z okapem akustycznym (parametry akustyczne nawiewników okiennych nie gwarantują osiągnięcia wymaganych własności dźwiękoizolacyjnych stolarki budowlanej) i są one wystarczające, nie zwiększają standardu nieruchomości, jak wentylacja mechaniczna, a w pełni spełniają swoją rolę. Zawierają okapy akustyczne, włączają się tylko gdy muszą, gdy powstaje różnica temperatur, ciśnień. Biegły w trakcie zeznań wyjaśnił szczegółowo zasadę ich działania, a także dlaczego uważa wskazaną przez biegłą akustyk konieczność montażu wentylacji mechanicznej za zbędną. Izolacyjność akustyczna związana jest z komfortem akustycznym w nocy i wówczas nawiewniki te w pełni działają. Z uwagi na konieczność zapewnienia większego przepływu powietrza w kuchni, z uwagi na kuchnię gazową, jest to nawiewnik ścienny ciśnieniowy EFT 026, a w pokojach nawiewnik ścienny higrosterowny EHT 780. Sąd uznał te wyjaśnienia za logiczne i prawidłowe. Z innych analogicznych spraw przeciwko (...) wiadomym też jest Sądowi z urzędu, że takie rozwiązanie co biegły K. R. proponują też inni biegli akustycy, jak np. A. K.. W związku z tym Sąd oddalił wniosek strony powodowej o uzupełnienie opinii w zakresie kosztów wentylacji mechanicznej - rekuperacji. Z uwagi natomiast na wyżej opisaną rzetelność i przydatność opinii biegłego K. R. również w zakresie nakładów akustycznych, Sąd oddalił wniosek pozwanego o uzupełnienie opinii biegłego co do wartości nakładów.

Pozwany w odpowiedzi na pozew złożył wniosek o dowód z zeznań T. J. i G. B.. Następnie wniosek ten cofnął, domagając się przesłuchania w miejsce w/w osób M. D. oraz B. G.. Wniosek ów sąd uznał za bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W przekonaniu Sądu zeznania tych osób i posiadane przez nich informacje nie przyczyniłyby się w istotny sposób do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a doprowadziły jedynie do przedłużenia postępowania. Złożenie wniosku dowodowego o zeznania M. D. oraz B. G. było nadto spóźnione (art. 207 k.p.c.) i nie usprawiedliwiało jego złożenia cofnięcie wniosku o zeznania T. J. i G. B..

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, a pozostałe dowody powołane przez strony nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ramach wywiezionego powództwa powodowie zgłosili dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości.

Legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą również zmniejszenie wartości

nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Jak wynika z ustaleń faktycznych powodowie są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, objętej rozpoznawanym żądaniem zabudowanej domem jednorodzinny nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Zatem są oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego żądanych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych na ich budynek mieszkalny.

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

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

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań - nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio

w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

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

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

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

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

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

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, postanowienie z dnia 22 kwietnia 2015 r. II CSK 560/14) – co w niniejszej sprawie było bezsporne. Inną natomiast kwestią jest, kiedy następuje wystąpienie z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 4 poś – o czym poniżej.

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

Złożenie pozwu w niniejszej sprawie do Sądu (data nadania w Urzędzie Pocztowym 9 lutego 2014 roku) nastąpiło przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia.

Strony pozostawały natomiast w sporze co do tego, czy powodowie dochowali dwuletniego terminu zawitego określonego w art. 129 ust. 4 poś. Pozwany podnosił, że powodowie uchybili temu terminowi, gdyż przed jego upływem tj. przed 28 lutego 2014 r. nie zgłosili pozwanemu roszczenia, a odpis pozwu z tym roszczeniem pozwany otrzymał już po upływie terminu, tj. 11 marca 2014 r. Zdaniem pozwanego nie ma natomiast znaczenia to, że powodowie przed 28 lutego 2014 r. złożyli pozew do Sądu. W ocenie z kolei strony powodowej do zachowania terminu z art. 129 ust. 4 poś wystarczającym było przed jego upływem złożenie do Sądu pozwu zawierającego przedmiotowe roszczenie. Sąd w niniejszym składzie podziela stanowisko zaprezentowane przez powodów.

Jak wynika z art. 129 ust. 4 poś z roszczeniem o odszkodowanie za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W przepisie tym nie ma mowy o tym, w jakim sposób uprawniony ma „wystąpić” z roszczeniem, w szczególności czy ma się to odbyć oświadczeniem skierowanym bezpośrednio wobec obowiązującego do naprawienia szkody czy też poprzez skierowanie sprawy o zapłatę roszczenia do Sądu. Również pozostałe ustępy art. 129 poś w ogóle nie traktują o obowiązującym do naprawienia szkody. Także art. 136 poś, przewidujący drogę sądową do realizacji tych roszczeń nie wskazuje, aby przed skorzystaniem z tej drogi koniecznym było skierowanie w terminie z art. 129 ust. 4 pozasądowo roszczenia wobec obowiązującego do naprawy szkody. Nadmienić trzeba, że tam, gdzie ustawodawca wymaga, aby dla zachowania roszczenia uprawniony w określonym terminie skierował roszczenie czy dokonał innej czynności (zawiadomienia) bezpośrednio wobec obowiązującego wyrażnie o tym stanowi (np. art. 563 k.c., art. 900 k.c.). Przy tym literalne brzmienie sformułowania „z roszczeniem można wystąpić” w żaden sposób nie wskazuje, aby ograniczało się ono do skierowania roszczenia bezpośrednio wobec obowiązującego do zapłaty. Językowa wykładnia tego sformułowania pozwala na uznanie, że „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie

obowiązane do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Jest to termin szeroki, mieszczący w sobie zarówno dochodzenie roszczeń na drodze sądowej, jak i zgłoszenie przez poszkodowanego żądań obowiązanemu do ich wykonania. Nie ogranicza się jednak wyłącznie do zgłoszenia roszczenia obowiązanemu do ich wykonania.

Z tych przyczyn Sąd nie podziela stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. (II CSK 720/14), na który powołuje się pozwany i we wskazanych w jego uzasadnieniu orzeczeniach, że w razie, gdy nośnikiem oświadczenia o zgłoszeniu roszczenia związanego z ograniczeniem korzystania z nieruchomości jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 poś konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązanemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu. Przy tym w sprawie, której dotyczył wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r., kwestia dochowania terminu z art. 129 ust. 4 poś w zależności od tego czy roszczenie zostało skierowane do obowiązanego czy do Sądu przed upływem terminu z art. 129 ust. 4 poś nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Również w cytowanym w uzasadnieniu tego wyroku orzeczeniu z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 216/08) Sąd Najwyższy sam stwierdza, że wystąpienie z roszczeniem jest znaczeniowo terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 poś, obowiązanemu do ich wykonania. Sąd Najwyższy wyraźnie mówi tu, że obejmuje ono także zgłoszenie przez poszkodowanego roszczeń obowiązanemu, a nie że jedynie czy wyłącznie obowiązanemu. Nie wyklucza zatem dla dochowania terminu z art. 129 ust. 4 poś dochodzenia tych roszczeń przed jego upływem przed sądem lub zgłoszenia tych roszczeń w drodze pozasądowej obowiązanemu do ich wykonania.

Sąd podziela natomiast stanowisko zaprezentowane m.in. w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r. II CSK 560/14, wyroku z dnia 29 listopada 2012 r. II CSK 254/12, wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 kwietnia 2013 r.

I ACa 73/13, wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 lutego 2013 r.

I ACa 1307/12, że zwrot „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Jak słusznie, w świetle wcześniej poczynionych uwag, zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu ww. wyroku z dnia 29 listopada 2012 r., „treść art. 129 ust. 4 poś, która nie uległa zmianie od wejścia w życie ustawy z dnia 1 października 2001 r., przewiduje możliwość wystąpienia przez poszkodowanego z roszczeniem odszkodowawczym, a z art. 136 ust. 1 poś, w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 lipca 2005 r., wynikało, że w sprawie dochodzenia odszkodowania lub nakazania wykupu nieruchomości właściwe są sądy powszechne. Wystąpienie z żądaniem odszkodowania do sądu przed upływem zastrzeżonego terminu oznaczało skuteczne skorzystanie z przyznanego poszkodowanemu uprawnienia, nawet jeśli wcześniej nie zgłosił on tego żądania obowiązanemu. Treść art. 136 ust. 1 poś została zmieniona ustawą z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych i innych ustaw (Dz.U. Nr 113, poz. 954), która weszła w życie z dniem 28 lipca 2005 r. Art. 136 ust. 1 w nowym brzmieniu stanowi, że w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Z uzasadnienia projektu tej ustawy wynika, że zmiana ma charakter uściślający. Wskazano w nim jednoznacznie, że postępowanie przed sądami powszechnymi, w przypadku potrzeby wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, wobec ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, dotyczy wyłącznie spraw spornych (Sejm IV kadencji - druk nr 3386). Stwierdzenie, czy sprawa ma charakter sporny możliwe jest po wezwaniu obowiązanego do spełnienia przewidzianego ustawą obowiązku i wyrażeniu przez niego stanowiska, także po wniesieniu pozwu. Nie został wprowadzony tym przepisem obowiązek wyczerpania przez strony postępowania ugodowego, nie zawiera on również określenia skutków niewezwania obowiązanego do zapłaty przed skierowaniem pozwu do sądu. Zwrot „z roszczeniem...można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Wykładnia art. 129 ust. 4 w związku z art. 136 ust. 1 poś prowadzi do wniosku, że przewidziane w art. 129 ust. 1 - 3 poś roszczenia należy zgłosić (wystąpić z roszczeniem) w terminie 2 lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed

upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu. Nie wynika z powołanych przepisów, że wezwanie obowiązanego do zapłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości przed upływem wymienionego terminu stanowi warunek dopuszczalności dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej, jak też nie został określony termin do ustosunkowania się przez obowiązanego do żądania poszkodowanego". Przy tym, jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu ww. wyroku z dnia 26 lutego 2013 r. „dokonując interpretacji treści 129 ust. 1-4 poś w zw. z art. 136 ust. 1 poś, odwołując się w pierwszej kolejności do gramatycznego sensu tych przepisów, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że zawarte w art. 129 ust. 4 tej ustawy sformułowanie „można wystąpić” jest bez wątpienia pojęciem szerszym od określenia zgłaszać, dochodzić w rozumieniu zgłaszać roszczenie w postępowaniu sądowym. Zatem wystąpienie, o jakim mowa w art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy, jako pojęcie szersze, musi zawierać w sobie m. in. dochodzenie roszczeń w rozumieniu stricte sądowego dochodzenia realizacji swoich uprawnień. Racjonalny ustawodawca zastosował zaś określenie „można wystąpić” dopuszczając słusznie także pozasądowy tryb realizacji powołanych roszczeń uprawnionych, gdyż nie jest wykluczone, że strony mogłyby polubownie dojść do porozumienia w kwestii zaistnienia ewentualnej szkody oraz sposobu jej naprawienia przez obowiązanego. Poza tym warto podnieść - w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania - że skoro w świetle przytoczonych judykatów, ujmując to w skrócie, roszczenia właścicieli „ograniczonych” nieruchomości podlegają szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 ustawy - Prawo ochrony środowiska, tj. z tymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie stosownego źródła prawa (obowiązywania źródła owego ograniczenia wykorzystania, przeznaczenia nieruchomości) i bez wątpienia wystarczy w tym okresie „zgłosić” to roszczenie obowiązanemu, to tym bardziej wytoczenie przez uprawnionego w zawitym terminie powództwa w tym zakresie pozwała zachować to żądanie jako skuteczne. Bowiern a maiori ad minus „wystąpienie” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy bez wątpienia konsumuje - zawiera w sobie, wytoczenie powództwa, przez które obowiązanemu dowiaduje się o żądaniu powoda. Innymi słowy a fortiori ad minus z wytoczeniem powództwa bez wątpienia można i należy wręcz wiązać skutki wystąpienia z roszczeniem, gdyż wytoczenie powództwa jest szczególnym sformalizowanym przypadkiem „wystąpienia” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 poś”.

Mając na uwadze powyżej przedstawione rozważania, stwierdzać trzeba, że powodowie dochowali terminu z art. 129 ust. 4 poś, gdyż przed jego upływem skutecznie złożyli pozew do Sądu.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powodów strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powodów - właścicieli nieruchomości i budynku na niej położonego, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powodów objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności czy użytkowania wieczystego na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego K. R. wynika, że potencjalni nabywcy wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak

przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych miejscach, z dala od lotniska. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów.

Przyjmuje się bowiem, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powodów stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powodów stanowiącej działki nr (...) wynosi 78.200 zł. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach Miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powodów związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w tym zakresie to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć imisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

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

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego J. W. powodowie wykazali, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości ich praw do nieruchomości wynosi 78.200 zł. Taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów z tego tytułu.

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

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, czy powodowie nabyli nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu prawa do nieruchomości przez powodów. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Bez znaczenia było również, czy cena uiszczona przez powodów za nabycie nieruchomości uwzględniała już fakt położenia nieruchomości w sąsiedztwie lotniska – czego zresztą pozwany nie wykazał. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powodów do nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

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

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

Jak wskazano nadto powyżej bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jego budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 poś w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania

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

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powodów nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, tj. wymiany okien, w tym drzwi balkonowych w podlegających ochronie akustycznej pomieszczeniach na okna o izolacyjności $RA_2 > 30$ dB. Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji, tj. instalację nawiewników ściennych z okapem akustycznym w pokojach EHT 780 i w kuchni EFT 026. Z przyczyn wskazanych przy analizie dowodów za nieuzasadnione Sąd uznał natomiast zastosowanie wentylacji mechanicznej z rekuperatorem – o co wnosili powodowie. Wentylacja mechaniczna, jak wynika ze wcześniejszych rozważań nie jest konieczna, wymagany przepływ powietrza i izolacyjność akustyczną zapewniają opisane powyżej nawiewniki ścienne.

Jak wynika z poczynionych ustaleń, w pomieszczeniach chronionych budynku powodów dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku w ww. sposób. Łączna wartość tych nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi wg cen aktualnych kwotę 64.113 zł.

Podsumowując, powodowie wykazali, że szkoda w postaci poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną w budynku mieszkalnym na ich nieruchomości, w obrębie działki nr (...) wynosi 64.113 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów z tego tytułu.

Łącznie zatem zasądzono od pozwanego na rzecz powodów kwotę 142.313 zł (64.113 zł + 78.200 zł).

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

W sprawie powodowie dochodzili odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 9 lutego 2014 roku do dnia zapłaty.

Jak wskazano powyżej powodowie przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie nie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. W związku z brakiem uprzedniego wezwania pozwanego do

zapłaty roszczenia, dopiero doręczenie pozwanemu odpisu pozwu – co nastąpiło 11 marca 2014 r., stanowiło tu wezwanie do zapłaty i to wyłącznie w zakresie kwoty objętej pozwem, tj. 76.000 zł. Zgodnie przy tym z art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. „Niezwłocznie” nie oznacza jednak, aby świadczenie miało być spełnione „natychmiast”, a bez nieuzasadnionej zwłoki, tj. w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw. Jest to więc, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2006 r. (II CSK 293/06) „termin obiektywnie realny”. Aby ocenić, co jest takim terminem, należy wziąć pod uwagę rodzaj i rozmiar świadczenia lub inne okoliczności niezbędne do wykonania zobowiązania (zob. Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, 2017). Mając na uwadze wielkość świadczenia powodów, a także fakt, że zobowiązany do jej zapłaty pozwany jest Spółką, w której obowiązują określone zasady finansowe i księgowo, w ocenie Sądu realny termin spełnienia świadczenia to 7 dni. W związku z tym świadczenie w kwocie 76.000 zł (objęte pozwem doręczonym 11 marca 2014 r., w tym 37.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych oraz 39.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, a więc kwoty znacznie mniejsze niż ostatecznie ustalone odszkodowanie) powinno być spełnione przez pozwanego do dnia 18 marca 2014 r., czyli od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu w jego spełnieniu. Od dnia 19 września 2014 r. do dnia zapłaty zasądzone zatem odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 76.000 zł. W pozostałym zakresie tj. co do kwoty 66.313 zł, z tożsamych przyczyn jw. odsetki ustawowe należą się z upływem 7 dni od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pisma rozszerzającego pozew, stanowiącego wezwanie do zapłaty tej części roszczenia. Skoro doręczenie pozwanemu pisma rozszerzającego pozew nastąpiło 11 stycznia 2017 r., to świadczenie w tej części powinno zostać spełnione do 18 stycznia 2017 r., a zatem od dnia następnego – 19 stycznia 2017 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia w zakresie kwoty 66.313 zł.

Dalej idące roszczenie odsetkowe oddalono, jako bezzasadne.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, orzeczono jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powodowie wygrali proces w przeważającej części, tj. w całości co do roszczenia głównego i przegrywając jedynie w części co do roszczenia odsetkowego. W związku z tym kosztami procesu w całości obciążono pozwanego.

Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: opłata od pozwu – 3.800 zł, wydatki na opinię biegłego akustyka w wysokości 4.954,40 zł (wydatkowane z uiszczonej przez powodów zaliczki), opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów w wysokości 3.600 zł, zgodnie z §6 pkt 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.), mającego zastosowanie z uwagi na §21 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015, poz. 1804), zgodnie z którym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji, a nadto wynagrodzenie pełnomocnika powodów w postępowaniu zażaleniowym w kwocie 600 zł zgodnie z §12 ust. 2 pkt 2) w zw. z §6 pkt 4) ww. Rozporządzenia z dnia 28 września 2012 r. Łącznie powodowie ponieśli koszty w wysokości 12.971,40 zł. W związku z tym zasądzone od pozwanego na rzecz powodów kwotę 12.971,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nadto pozostały nieuiszczone koszty Skarbu Państwa w postaci opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa w kwocie 3.316 zł. W związku z tym z uwagi na obciążenie kosztami procesu w całości strony pozwanej, na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od pozwanego powyższą kwotę.

Powyższe rozliczenie nie obejmuje wynagrodzenia biegłego K. R., gdyż w chwili wydawania wyroku postanowienie w tym przedmiocie nie było prawomocne. Nadto nie obejmuje kosztów wynagrodzenia biegłego K. R. w związku ze stawiennictwem na rozprawie – gdyż do dnia wyrokowania nie zapadło w tej kwestii postanowienie. Rozliczenie

tych kosztów, jak i pozostałej niewykorzystanej zaliczki uiszczonej przez powodów na poczet wydatków związanych z opiniami biegłych, nastąpi osobnym postanowieniem na podstawie art. 108¹ k.p.c.

SSO Agnieszka Śliwa