

UZASADNIENIE

W dniu 5 czerwca 2009 roku (data prezentaty) powodowie E. M. i P. M. złożyli do tegoż Sądu pozew, wnosząc o:

- zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...), na podstawie art. 435 § 1 k.c. w zw. z art. 322, 324 i 325 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – prawo ochrony środowiska, solidarnie na rzecz powodów kwoty 165.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości,

- zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) na podstawie art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska, solidarnie na rzecz powodów kwoty 35.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem pokrycia kosztów, jakie powodowie muszą ponieść w celu dostosowania budynku, w tym lokalu mieszkalnego do wymagań technicznych jakie muszą spełniać budynki położone w obszarze ograniczonego użytkowania ze względu na panujący tam ponadnormatywny hałas.

W dniu 28 września 2009 roku (data prezentaty) pozwane Przedsiębiorstwo Państwowe (...) złożyło do tegoż Sądu odpowiedź na pozew, wnosząc o oddalenie powództwa.

W zakresie roszczenia z tytułu kosztów jakie należy ponieść w celu dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego, powodowie w trakcie trwania procesu przystąpili do wewnętrznej procedury pozwanego w celu zaspokojenia tego roszczenia w drodze polubownej.

Pismem z dnia 26 marca 2014 (k. 1144) poinformowali o tym Sąd i jednocześnie zmodyfikowali swoje żądanie wnosząc o zasądzenie na ich rzecz kwoty 108.695,10 z tytułu kosztów jakie muszą ponieść na dostosowanie budynku do właściwego klimatu akustycznego i 91.304,90 z tytułu odszkodowania za spadek wartości z odsetkami od dnia wniesienia pozwu

Na rozprawie 15 kwietnia 2014. powodowie sprecyzowali ,że z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości domagają się ostatecznie kwoty 55.446 zł i cofnęli powództwo w pozostałym zakresie co do tego roszczenia (k. 1219).

A z kolei na rozprawie 13 stycznia 2015r rozszerzyli powództwo w zakresie żądania zwrotu kosztów jakie muszą ponieść na dostosowanie budynku do właściwego klimatu akustycznego do kwoty 108.695,10 zł (k. 1299).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie E. M. oraz P. M. na podstawie wspólności ustawowej małżeńskiej, są właścicielami lokalu mieszkalnego numer (...), objętego księgą wieczystą

KW nr (...), położonego przy ul. (...) w W., o powierzchni 134,0400 m² oraz współwłaścicielami w 1/3 nieruchomości przy ul. (...),

którą stanowi działka numer (...) o powierzchni 620m² oraz części wspólne budynku, objętej księgą wieczystą KW nr (...) (dowód k. 15-20).

Wyżej wymieniony lokal został wybudowany w roku 1986, w ramach rozbudowy istniejącego wcześniej budynku. Składa się z czterech pokoi, kuchni, łazienki i holu. Lokal położony jest na dwóch kondygnacjach.

Powodowie rozpoczęli modernizację wskazanej nieruchomości jeszcze przed wniesieniem powództwa. W lokalu mieszkalnym dokonano wymiany 3 szt. stolarki okiennej (na piętrze – w kuchni, w jadalni oraz w sypialni). Dokończono ponadto prace związane

z dociepleniem budynku przy elewacjach w 2010 roku. Powodowie nadto dokonali wyciszenia ścian przedmiotowego lokalu wraz z wymianą rynien i pokrycia dachowego.

Nieruchomość powodów znajdowała się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (strefa M), utworzonego na podstawie rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W..

Obecnie nieruchomość powodów znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., utworzonego na podstawie uchwały nr 76/11 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Została ona ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), dnia 20 lipca 2011 roku, a zaczęła obowiązywać 4 sierpnia 2011 roku (dowód k. 636-637).

Załącznik nr 1 do uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku, opisuje przebieg granic obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (dowód k. 638) W nawiązaniu do powyższego wskazać należy, iż wyżej wymieniona nieruchomość znajduje się w całości w strefie Z1, w której zgodnie z § 4 uchwały granicę ustala izololinia miarodajnego poziomu dźwięku 55dB w porze nocnej.

Uchwałą nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) wskazano, iż w „istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (...) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy”.

Z powyższego wynika zatem, iż użytkownik budynku jednorodzinnego – nieruchomości powinien wykonać roboty budowlane związane z modernizacją budynku polegającą na ochronie przegród budowlanych budynku pod względem akustycznym.

W związku z powyższym powodowie E. M. oraz P. M., domagali się zasądzenia od Pozwanego Przedsiębiorstwa Państwowego (...) odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, a także zapłaty wskazanej kwoty tytułem pokrycia kosztów, jakie powodowie muszą ponieść w celu dostosowania budynku, w tym lokalu mieszkalnego do wymagań technicznych jakie muszą spełniać budynki położone w obszarze ograniczonego użytkowania ze względu na panujący tam ponadnormatywny hałas.

Ponieważ w sprawie występowały fakty wymagające wiedzy specjalnej, niezbędnym było powołanie dowodów z opinii biegłych sądowych.

Na rozprawie w dniu 22 października 2009 roku, Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości (dowód k. 279), któremu zlecono:

- a) dokonanie odpowiedzi na pytanie, jak kształtowała się wartość nieruchomości powodów (W., ul. (...) lok. (...)) w okresie od 2005 roku do chwili obecnej oraz jak w tym samym czasie kształtowały się ceny tego samego typu nieruchomości w innych częściach W.,
- b) ustalenie obecnej wartości nieruchomości powodów oraz wartości jaką osiągnęłaby ta nieruchomość obecnie, gdyby nie była położona w obszarze oddziaływania lotniska oraz obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska,
- c) ustalenie jaki wpływ ma rozwijające się lotnisko na uatrakcyjnienie terenów sąsiadujących z lotniskiem i jaki to ma wpływ na wartość nieruchomości położonych wokół lotniska.

W dniu 5 maja 2010 roku biegły sądowy A. Z. w sporządzonej przez siebie opinii wskazał, iż trudno jest oszacować ile wynosiłaby wartość przedmiotowej nieruchomości gdyby ta nie była położona w obszarze oddziaływania lotniska. Na terenach przylegających bezpośrednio do (...) funkcja mieszkaniowa jest systematycznie wypierana przez funkcję komercyjną, co spowodowane jest dogodnym położeniem dzielnicy, jej bardzo dobrą dostępnością komunikacyjną, stale rozwijającą się siecią dróg, a także działalnością lotniska. Zdaniem biegłego jest bardzo mało prawdopodobne, że komercjalizacja tych terenów zatrzymałaby się po wstrzymaniu działalności lotniska. Biegły wskazał, iż oprócz odczuwalnego hałasu mamy tu więc do czynienia z niekorzystnym i stale pogarszającym się sąsiedztwem dla zabudowy mieszkaniowej. Te czynniki są ściśle ze sobą związane, nie sposób ich rozdzielić i określić wpływu każdego z nich osobno. Łącznie obniżają cenę nieruchomości o ok. 50-60 tysięcy złotych. (w porównaniu do lokalizacji na północy Wawra), szacunkowy wpływ samego hałasu może stanowić ok. 30% tej kwoty. Udział aktu normatywnego, ustanawiającego strefę ograniczonego użytkowania w obniżeniu wartości nieruchomości takiej, jak wycenienia jest trudny do ustalenia – sam z siebie nie zwiększa hałasu, ani nie ogranicza korzystania z lokalu (dowód k. 291-347).

W dniu 28 kwietnia 2011 roku, Sąd postanowił dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości inż. A. Z. (dowód k. 488).

Biegły wskazał, iż fakt ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania w przypadku nieruchomości położonej przy ul. (...) nie ogranicza w żaden sposób aktualnego korzystania z niej, a jedynie wpływać może na zakres przyszłego korzystania

z nieruchomości. Tym samym wpływ ograniczeń w korzystaniu wynikających z usytuowania w strefie ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jeśli w ogóle istnieje, musi być niewielki. Zdaniem biegłego czas odczuwania uciążliwości spowodowanych operze lotem samolotu to ok. 1 minuty, więc 200 operacji stanowi ok. 15% doby. Ze względu na bardzo wysoki poziom hałasu

w przedmiotowej lokalizacji oraz odmienny charakter uciążliwości lotniczych od drogowych, powyżej ustalony czas odczuwania uciążliwości podwojono i przyjęto, iż wpływ hałasu lotniczego stanowiłby ok. 30 % wpływu hałasu drogowego, odczuwalnego przy wymienionych powyżej arteriach komunikacyjnych. Według biegłego hałas komunikacyjny ma charakter uciążliwości ciągłej, o względnie stałym poziomie podstawowego hałasu. Hałas lotniczy odznacza się znaczną zmiennością, zależną od sposobu kierowania ruchem na lotnisku, prowadzonymi tam remontami, rodzajem przelatujących samolotów; jest hałasem

o znacznym natężeniu szczytowym, które jednak cechuje się krótkotrwałością, po której następuje przerwa w immisji hałasowej. Biegły zwrócił także uwagę na fakt,

iż długookresowy średni poziom dźwięku w ciągu wszystkich dób w roku, wywołany hałasem drogowym dla nieruchomości powodów, w porze dzieńno-wieczorno-nocnej wynosi 54dB,

a w porze nocnej 47 dB. Długookresowy średni poziom dźwięku w ciągu wszystkich dób

w roku, wywołany hałasem lotniczym dla tego samego obszaru w porze dzieńno-wieczorno-nocnej wynosi 66 dB, natomiast w porze nocnej 55 dB. De facto przekroczone zostały normy hałasu lotniczego w porze dzieńno-wieczorno-nocnej o 6 dB, natomiast w porze nocnej o 5db (dowód k. 502-527).

Na zlecenie pozwanego, w październiku 2012 roku Laboratorium (...) wykonało ekspertyzę akustyczną dotyczącą zakresu przekroczenia w budynku mieszkalnym przy ul. (...) dopuszczalnych norm hałasu i ustalenia ewentualnych izolacji akustycznych. Została ona sporządzona dla budynku mieszkalnego powodów przy

ul. (...) (...), w wyniku przystąpienia powodów do wewnętrznej procedury przedsiębiorstwa dotyczącej rozpatrywania wniosków o odszkodowanie w związku

z ustanowieniem OOU (dowód k. 1148-1203).

Na rozprawie przeprowadzonej w dniu 16 kwietnia 2013 roku, Sąd postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wyceny obecnej wartości nieruchomości powodów oraz wartości jaką osiągnęłaby ta nieruchomość obecnie gdyby nie znajdowała się w obszarze oddziaływania lotniska i na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania, a także przedstawienia w okresie od 2005 roku do chwili obecnej, jak

kształtowały się ceny tego typu nieruchomości w innych podobnych częściach W. z tym, że nienarażonych na hałas lotniczy i niepołożonych w strefie ograniczonego użytkowania (dowód k. 817-818).

W dniu 28 czerwca 2013 roku, biegła sądowa M. M. w odpowiedzi na wezwanie sądu wskazała, iż wartość nieruchomości położonej w obszarze OOU wynosi 626.381 zł, natomiast wartość nieruchomości położonej poza obszarem OOU wynosi

679.649 zł. Oszacowane w podejściu porównawczym wartości rynkowe prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wynoszące 626.381 zł (dla nieruchomości położonej

w obszarze OOU) oraz 679.649 zł (dla nieruchomości położonej poza obszarem OOU) są wartościami rynkowymi dla aktualnego sposobu użytkowania. Uwzględniają atrybuty lokalu takie jak: lokalizacja ogólna, sąsiedztwo i otoczenie budynku, stan techniczny budynku, wielkość powierzchni użytkowej lokalu oraz poziom lokalu. Określone wartości przedmiotowego prawa odrębnej własności zawierają się pomiędzy cenami minimalnymi,

a maksymalnymi zaobserwowanymi na badanym rynku lokalnym. Należy stwierdzić,

że mieszczą się one nieco poniżej średniej przedziałów cenowych z badanych zbiorów. Wynika to z faktu średniego poziomu ocen cech rynkowych szacowanego lokalu. Biegła wskazała, że dla ustalenia wartości rynkowej prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego przeanalizowała rynek lokalny dzielnic W. i U.. Okres monitorowania rynku przyjęła od połowy 2011 roku do dnia wyceny (dowód k. 841-880).

W dniu 13 listopada 2013 roku Sąd dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego do spraw wyceny nieruchomości, któremu zlecił ustalenie aktualnej wartości nieruchomości powodów, ustalenie, że fakt nieruchomości znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla (...) im. (...)

w W. wpływa na obniżenie jej wartości, a jeżeli tak, to o jaką kwotę ta wartość jest niższa. (dowód k. 954).

W sporządzonej opinii biegły D. F. wskazał, iż wartość szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości ze względu na położenie w obszarze ograniczonego użytkowania oraz polegającej na tym, że właściciel nieruchomości musi znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje wynosi 34.000 zł. (dowód k. 976-1130).

Na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 roku, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność wyceny prac, które należy wykonać

w budynku powodów, zgodnie z opinią/ekspertyzą akustyczną wykonaną na zlecenie pozwanego przez firmę (...) (dowód k. 1120-1121).

Biegła sądowa W. B. w sporządzonej przez siebie opinii wskazała,

iż nakłady na wykonanie robót zabezpieczających lokal mieszkalny w przedmiotowym budynku przed hałasem, zgodnie z ekspertyzą techniczną firmy (...) i zakresem robót budowlanych wynoszą 67.070,46 zł brutto, w poziomie cen z 2014 roku.

(dowód k. 1253-1264).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie całokształtu zebranego materiału dowodowego w toku procesu, to jest pism procesowych, dowodów z dokumentów złożonych do akt sprawy oraz zeznań powoda P. M.. Ponieważ w niniejszej sprawie występowały fakty wymagające wiadomości specjalnych, niezbędnym było przeprowadzenie dowodów z opinii biegłych . Dowody te dopuszczono na okoliczność ustalenia czy nastąpiło obniżenie wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek działania hałasu powodowanego przez (...) im. (...), w związku z położeniem tej nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, a także na okoliczność ustalenia zakresu i kosztów robót koniecznej rewitalizacji budynku stanowiącego własność powodów.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo co do zasady zasługuje na uwzględnienie.

Rozporządzeniem nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. (...) z dnia 10 sierpnia 2007 r. nr 156, poz. 4276) został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W.. Nieruchomość powodów znalazła się jego strefie M.

Następnie nastąpiła zmiana stanu prawnego poprzez wejście w życie z dniem 4 sierpnia 2011 r. uchwały nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (Dz. U. Województwa (...)) z 20 lipca 2011 r., nr 128, poz. 4085 i 4086). Nieruchomość powodów znalazła się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, w całości w strefie Z1.

Wobec powyższego prawidłowym jest badanie roszczenia zgłoszonego przez powodów w aspekcie powyższej uchwały w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej również jako p.o.ś.).

W pierwszej kolejności Sąd rozpoznał żądanie związane ze spadkiem wartości nieruchomości. Roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś. zgodnie, z którym właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zastosowanie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. (sygn. akt III CZP 128/09, LEX nr 578138), w wyroku z dnia 6 maja 2010 r. (sygn. akt II CSK 602/09, LEX nr 585768) oraz w wyroku z dnia 25 maja 2012 r. (sygn. akt I CSK 509/11, LEX 1215402).

Sąd Najwyższy wskazał, iż w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa zmniejszenie się wartości nieruchomości z powodu sąsiedztwa lotniska emitującego hałas, nie pozwalającego dotrzymać standardów jakości środowiska jest stratą powodującą obniżenie aktywów

w majątku powodów. Nie jest to szkoda wyłącznie hipotetyczna, aktualizująca się w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość rynkową może być 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 (wyrok SN z dnia 12.12.2008r. II CSK 367/08). W myśl art. 129 ust. 2 p.o.ś. ustawodawca przesądził, że szkoda obejmuje zmniejszenie wartości nieruchomości. Roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś., który stanowi, że

właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości a szkoda ta, obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Pozwane Przedsiębiorstwo w żadnym zakresie nie uznało zasadności roszczenia o odszkodowania za spadek wartości. Na potwierdzenie zasadności swego stanowiska złożyło prywatną opinię sporządzoną przez Centrum (...), z której wynika, że wartości transakcji sprzedaży w OOU kształtowały się pod wpływem tych samych czynników i podlegały tym samym trendom co nieruchomości położone w innych obszarach miasta i wartości uzyskiwane za nie, nie odbiegały od wartości uzyskiwanych w innych obszarach (opinia (...)).

Należy zgodzić się z powódką, że złożona przez stronę pozwaną opinia Centrum (...) jest tylko prywatną opinią wykonaną na zlecenie pozwanego i nie posiada waloru dowodu z opinii biegłego sądowego.

W niniejszej sprawie podstawą rozstrzygnięcia Sądu w zakresie roszczenia powodów w powyższym zakresie była opinia wykonana przez biegłego D. F..

W sporządzonej opinii biegły wskazał, że oszacowana aktualna wartość szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości ze względu na położenie w obszarze ograniczonego użytkowania oraz polegającej na tym, że właściciel nieruchomości musi znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje (obliczona jako różnica pomiędzy wartościami oszacowanymi w pkt. 8,5 – A, B niniejszej opinii to jest 586.000 zł – 552.000 zł) wynosi 34.000 zł. Biegły zwrócił uwagę na fakt, iż obliczone powyżej wartości rynkowe zostały określone przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami dla aktualnego sposobu wykorzystywania nieruchomości. Jako nieruchomości porównawcze zostały przyjęte nieruchomości, położone na terenie dzielnicy W. o podobnym stanie techniczno-użytkowym zbyte w okresie 2012.01.01 – 2013.09.30. Według biegłego oszacowana aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości oraz hipotetyczna wartość nieruchomości oszacowana przy założeniu, że nieruchomość nie jest położona w strefie OOU zostały oparte na cenach podobnych nieruchomości gruntowych zabudowanych (położonych w OOU i położonych poza OOU) a obliczona różnica pomiędzy tymi dwoma wartościami jest spowodowana faktem położenia nieruchomości w strefie OOU i stanowi szkodę strony powodowej.

Zdaniem Sądu biegły słusznie wskazał, iż ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania ma wpływ na sytuację prawną nieruchomości położonych w jego granicach.

To zaś bezpośrednio przekłada się na wartość nieruchomości, która może różnić się od analogicznych nieruchomości położonych poza granicami strefy oddziaływania lotniska. Różnica ta jest szkodą dla właściciela bądź użytkownika wieczystego. Ponadto właściciel/użytkownik wieczysty zmuszony jest do znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania immisji. Właściciel nieruchomości zmuszony jest do znoszenia jeszcze innych ograniczeń wyznaczonych dla strefy Z1, które to ograniczenia mogą być coraz bardziej odczuwalne wraz z biegiem lat. Właściciel przedmiotowej nieruchomości nadal może ją użytkować jako nieruchomość o funkcji mieszkalnej przeprowadzając niezbędne działania (remonty) w celu utrzymania jej we właściwym stanie technicznym i we właściwym standardzie (a nawet jest zobowiązany prawnie do utrzymywania budynku w odpowiednim stanie technicznym). Nie może jednak rozwijać funkcji mieszkalnej, to znaczy nie może dokonywać rozbudowy lub nadbudowy budynku. Ponadto obecnie w sąsiedztwie nieruchomości nie będą już budowane budynki jednorodzinne o funkcji mieszkalnej oraz przedszkola, żłobki i tak dalej, lecz wyłącznie budynku o funkcji usługowej.

Mając na uwadze przedstawioną opinię i nie znajdując podstaw do jej kwestionowania stwierdzić należy, że wyżej wymieniona strata spowodowała obniżenie aktywów w majątku strony powodowej. Odnosząc się do treści wyżej wymienionej opinii, Sąd uznał ją za w pełni wartościowy materiał dowodowy. Została ona bowiem sporządzona rzetelnie i kompleksowo przez osobę o niekwestionowanym poziomie wymaganej wiedzy specjalistycznej w oparciu o badania, analizy, oględziny oraz w oparciu o doświadczenie zawodowe. Nadto, żadna ze stron skutecznie jej nie zakwestionowała tak jak to było w przypadku opinii biegłego Z. i biegłej M..

Odnosząc się do opinii biegłego A. Z. oraz biegłej M. M. Sąd uznał iż nie są one sporządzone w sposób wyczerpujący, gdyż budziły wątpliwości, a także nie zawierały w sobie jednoznacznego oraz zrozumiałego wyjaśnienia kwestii problemowych jakie występowały w niniejszym postępowaniu. Wskazać nadto należy, iż strony sporu również nie były

usatysfakcjonowane rozważaniami zawartymi w nieuwzględnionych opiniach. Świadczą o tym liczne zastrzeżenia do ich treści, a także wnioski o powołanie innych biegłych.

W związku z powyższym, opinie te nie mogły zostać uznane za podstawę do wydania orzeczenia w przedmiotowej sprawie.

W drugiej kolejności Sąd rozpoznał żądanie strony powodowej związane z dostosowaniem ich budynku mieszkalnego do tak zwanego klimatu akustycznego.

Podstawą roszczenia o zasądzenie kosztów, jakie muszą ponieść powodowie na dostosowanie swego lokalu do wymagań technicznych dotyczących budynków położonych w O.O.U. są art. 136 ust. 3 i art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 1232 ze zm.). Stanowią one, że 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.

W § 6 ust. 2 uchwały Nr 76/11 Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. określone zostały wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez konieczność zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W powyższym kontekście w art. 136 ust. 3 p.o.ś. sprecyzowano, że szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są również nakłady poniesione przez władających nieruchomością w celu osiągnięcia przez istniejące budynki standardów wynikających z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

W orzecznictwie podnosi się, że pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 1156/12, LEX nr 1293686 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08, LEX nr 580137). Przytoczone powyżej stanowisko ma bardzo duże praktyczne znaczenie, gdyż wynika z niego, że podmiot poszkodowany na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, aby móc domagać się odszkodowania z tego tytułu, nie musi wykazywać, że już poniósł nakłady niezbędne do osiągnięcia standardów obowiązujących na obszarze ograniczonego użytkowania (vide komentarz do art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska, K. Gruszecki, LEX 2011).

W związku z występowaniem na obszarze ograniczonego użytkowania poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-B- (...) -3:1999, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych.

W zakresie roszczenia z tytułu kosztów jakie należy ponieść w celu dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego, powodowie przystąpili do wewnętrznej procedury pozwanego. Przeprowadzone na zlecenie pozwanego przez firmę (...) badania faktycznej izolacyjności akustycznej budynku powodów wykazały, że nie są spełnione normy akustyczne i w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego należy wykonać izolację ścian, wymienić stolarkę okienną zamontować nawiewniki ściennie i odizolować poleć dachową. Zgodnie z wewnętrzną procedurą pozwanego, powodowie byli zobowiązani do przedstawienia kosztorysu prac odzwierciedlającego zlecenie wskazane w wyżej wymienionej opinii technicznej, a po pozytywnym zaopiniowaniu tego kosztorysu przez odpowiednie służby pozwanego, miała zostać podpisana trójstronna umowa na wykonanie izolacji akustycznej, w której strona pozwana była zobowiązana do zapłacenia należności wynikającej z faktury wystawionej przez wykonawcę.

Ponieważ wypłata odszkodowania w ramach wewnętrznej procedury pozwanego zbyt długo się przeciągała , powodowie odstąpili od niej domagając się ostatecznie rozstrzygnięcia tego roszczenia wyrokiem . Na skutek tego Sąd postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2014r. dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa , którego zobowiązał do dokonania wyceny prac które należy wykonać w budynku powodów zgodnie z ekspertyzą akustyczną wykonaną na zlecenie pozwanego przez firmę (...) (postanowienie k. 1221).

Powołana w sprawie biegła W. B. w wydanej opinii (k. 1253-1264) oszacowała nakłady na wykonanie robót zabezpieczających lokal powodów przed hałasem , zgodnie z ich zakresem ustalonym w opinii (...) na kwotę 67.070,28 zł brutto .

Żadna ze stron nie kwestionowała tej opinii ani nie wnosiła o jej uzupełnienie. Jednakże , mimo tego strona powodowa domagała się zasądzenia z tytułu rewitalizacji kwoty 108.695,10zł, zgodnie z wstępnym kosztorysem wykonanym na jej zlecenie przez firmę (...) Sp. z o.o. sp.k. (1.204) i wystawioną przez tą firmę fakturą pro-forma k. 1205).

Ponieważ podobnie jak w przypadku opinii Centrum (...) kosztorys (...) Sp. z o.o. jest tylko prywatnym dokumentem wykonanym na zlecenie strony i nie posiada waloru dowodu z opinii biegłego sądowego, Sąd nie mógł przyjąć go za podstawę swego rozstrzygnięcia. Oparł więc je na opinii biegłej W. B. , która to opinia została sporządzona rzetelnie i kompleksowo przez osobę o niekwestionowanym poziomie wymaganej wiedzy specjalistycznej doświadczenia zawodowego . Zgodnie z tą opinią Sąd zasądził na rzecz powodów z tytułu kosztów rewitalizacji kwotę 67.070,28 zł

W zakresie żądania odsetkowego, wskazać należy iż zgodnie z treścią art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Ponieważ powodowie zwrócili się do pozwanego o wypłatę na ich rzecz odszkodowania już pismem z dnia 19 listopada 2008r.(k.195) związku z powyższym zasadnym było zasądzenie odsetek od roszczeń zgłoszonych w pozwie , zgodnie z żądaniem pozwu od dnia jego wniesienia tj. od dnia 5 czerwca 2009 r.

Co do roszczenia o dotyczącego kosztów rewitalizacji przewyższającego kwotę 35.000 zł zgłoszoną w pozwie , sąd zasądził odsetki od dnia 26 marca 2014 roku - to jest dnia modyfikacji powództwa (pismo k. 1144).

Mając na uwadze wszystkie powyższe, okoliczności i treść powołanych wyżej przepisów , Sąd orzekł jak w wyroku.

Co do roszczenia o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości , w zakresie którego powodowie cofnęli powództwo tj. 109.554 zł (165.000- 55.446), Sąd umorzył postępowanie w oparciu o treść art. 355 w zw. z art. 203§ 1 k.p.c.

O kosztach procesu, Sąd orzekł w oparciu o treść art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia w stosunku do wygranej powodów (273.695,10: 101.070,46= 0,369 tj. 37%. Kwota 73.695,10 zł to kwota o jaką ostatecznie powodowie rozszerzyli powództwo w zakresie kosztów rewitalizacji (108.695,10- 35.000). W związku z powyższym zasadnym było pobranie solidarnie od powodów kwoty 5.648 zł tytułem części poniesionych przez Skarb Państwa wydatków (w sumie wydatki na opinie biegłych wynosiły 19.394,61 zł , z tego 63% w jakim powodowie przegrali proces daje 12,218,60 zł odjąć od tego należy koszty , które dotychczas pokryli tj 2.699,74 zł i uwzględnić przyznane im zwolnienia powyżej 1.500 zł za I opinię biegłego Z. i powyżej 2.000 zł za opinię biegłej M. w sumie 3.871,23 zł) , od pozwanego kwot 3.197,30 zł (19.394,61 x 37% =7.175,82 odjąć od tego co już zapłacili tj. 3.197,30) oraz od pozwanego kwotę 5.063 zł z tytułu 37% opłaty sądowej od której powodowie byli częściowo zwolnieni a która w całości łącznie z opłatą od rozszerzonego powództwa wynosi 13.685 zł (5% od 273.695,10) . W pozostałym zakresie opłatę sądową i wydatki w części od ponoszenia której powodowie byli zwolnieni przejęto na rachunek Skarbu Państwa.