

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2019r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący sędzia Hanna Ratajczak

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 czerwca 2019r w Poznaniu

sprawy z powództwa **E. N.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**

### **o zapłatę**

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki E. N. kwotę 109.661zł złotych ( sto dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt jeden zł) tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną wraz z ustawowymi odsetkami

- od dnia 10 lipca 2015 r. do dnia zapłaty od kwoty 46.843zł

- od dnia 14 marca 2019r do dnia zapłaty od kwoty 62.818zł

2. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

3. kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

/-/Hanna Ratajczak

## UZASADNIENIE

E. N. domagała się od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zapłaty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wyjaśniła, że jest właścicielką dwóch nieruchomości, a na dochodzoną kwotę składają się:

- kwota 30.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jej nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...),

- kwota 35.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki na nieruchomości w P. przy ul. (...),

- kwota 20.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jej nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...),

- kwota 15.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powódki na nieruchomości w P. przy ul. (...).

Powódka wskazała, że niniejszym pozwem dochodzi zapłaty odszkodowania za szkodę wywołaną działalnością lotniska P. - Ł. w P. tj. hałasem emitowanym przez lotnisko, a także faktem wprowadzenia wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazała, że w strefie tej zlokalizowane są należące do powódki nieruchomości.

Jednym ze skutków działalności lotniska i wzrastającego w ostatnich latach hałasu, co skutkowało wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, jest spadek wartości nieruchomości powódki. Argumentowała, że w związku z obniżeniem wartości nieruchomości poniosła szkodę majątkową, którą pozwany winien naprawić. Powódka wezwała pozwanego do dobrowolnego naprawienia szkody, jednak jej żądanie nie zostało spełnione.

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Podał, że nie podziela stanowiska powódki odnośnie powstania szkody w związku z opisanymi w pozwie okolicznościami. Zaprzeczył, by okoliczności te wywołały spadek wartości nieruchomości powódki. Wskazał, że nieruchomość powódki została nabyta za cenę uwzględniającą funkcjonowanie w sąsiedztwie lotniska. Ponadto lotnisko emituje stosunkowo niewielką ilość hałasu, a biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w stosunku do lotniska, hałas docierający do niej nie jest znacznie odczuwalny. Sam fakt utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania nie wpłynął na wartość nieruchomości powódki. Co istotne obszar ograniczonego użytkowania utworzono z uwagi na możliwość zaistnienia maksymalnego natężenia hałasu. Nie jest to równoznaczne z tym, że hałas w takim natężeniu istnieje cały czas. Pozwany czyni starania o to, by poziom hałasu w jak największym stopniu zminimalizować.

Strony w toku procesu podtrzymały swe stanowiska procesowe z tym, że powódka rozszerzyła powództwo w odniesieniu do nieruchomości położonej w P. przy ul (...), domagając się ostatecznie 165.643 zł (118.700 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości i 46.843 zł za nakłady akustyczne) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 120.000 zł od dnia 25 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 45.543 zł od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty. Jednocześnie powódka wniosła o wydanie wyroku częściowego w zakresie ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...). Po wydaniu opinii biegłego z dziedziny akustyki i budownictwa powódka w piśmie z dnia 14 maja 2019r rozszerzyła żądanie pozwu co do nieruchomości położonej w P. przy ul (...), wnosząc o zasądzenie na rzecz powódki kwoty 119.866zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 46.843zł od dnia 9 lipca 2015r do dnia zapłaty oraz od kwoty 73.023 od dnia 13 marca 2019r do dnia zapłaty. Powódka ostatecznie nie domagała się zapłaty odszkodowania za nieruchomość położona w P. przy ul (...).

Wyrokiem częściowym z dnia 30 czerwca 2016r Sąd Okręgowy w P. zasądził na rzecz powódki odszkodowanie za utratę wartości nieruchomości położonej w P. przy ul (...) w kwocie 118.700zł z odsetkami ustawowymi od dnia 25 stycznia 2014r do dnia zapłaty. Sąd Apelacyjny w P. zmienił wyrok w zakresie odsetek zasądzając je od dnia 1.06.2015r a w pozostałej części apelację oddalił.

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

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które jest własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddał do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

Dowód: okoliczności niesporne, a nadto decyzja (...) z 28.02.2011 r. (k. 59-62, 77v.-81), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu (k. 65-67)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolacji równoważnego poziomu

dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto wynikające z kopii uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (k. 17-18).

E. N. jest właścicielką nieruchomości położonej w niedalekiej odległości od lotniska P. – Ł., w miejscowości P., gmina T., przy ul. (...), stanowiącą działkę nr (...), o pow. 0,0689 ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o nr kw (...). Nieruchomość nie jest obciążona żadnym ograniczonym prawem rzeczowym. Powódka jest także właścicielką nieruchomości położonej w P. zapisanej w Kw (...) Sądu Rejonowego (...) w P., przy ul. (...) co do której po sprecyzowaniu stanowiska nie domagała się zapłaty odszkodowania.

Miejscowość P. położona jest we wschodniej części gminy, graniczy z P.. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie P.. Posiada infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej. Działka stanowiąca nieruchomość powódki ma kształt prostokąta, ogrodzona jest od frontu przęsłami metalowymi na słupkach murowanych oraz siatką na słupkach stalowych. Ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o urządzonej nawierzchni utwardzonej. Częścią składową działki jest dom jednorodzinny, podpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej oraz budynek gospodarczy. Niezabudowana część gruntu zagospodarowana jest trawnikiem i nasadzeniem drzew i krzewów. Dojście do budynku oraz wjazd na działkę jest utwardzone kostką betonową.

Budynek posadowiony na działce zbudowany jest na żelbetowych fundamentach, z bloczków betonowych oraz cegły z kratówki ceramicznej. Posiada stropy z płyty suprema i gładzi cementowej, został ocieplony płytami styropianowymi i otynkowany. Wewnątrz domu znajdują się schody z konstrukcji żelbetowej. Dom pokryty jest dachem płaskim. Pomieszczenia sanitarne wyłożone są płytkami. Drzwi wewnętrzne wykonane są z drewna, zaś okna PCV z szybami zespolonymi skonstruowane zaopatrzone w żaluzje zewnętrzne. Na podłogach znajdują się parkiet, panele podłogowe, wykładzina dywanowa i płytki ceramiczne. Ściany są pomalowane. W budynku znajdują się instalacje: gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna, a także wentylacja grawitacyjna i centralne ogrzewanie. Jest on podpiwniczony, w piwnicy znajduje się pralnia, kotłownia, pomieszczenie gospodarcze. Na parterze domu zlokalizowane są trzy pokoje, kuchnia, jadalnia łazienka, pomieszczenie gospodarcze, wiatrołap i komunikacja. Na piętrze znajduje się cztery pokoje,

kuchnia, łazienka i komunikacja. Powierzchnia użytkowa budynku wynosi łącznie 207,5 m<sup>2</sup>. Taki stan budynek ten prezentował w dniu 28 lutego 2012r.

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest nieruchomość powódki oznaczono symbolem M.4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł..

Dowód: wydruk z treści księgi wieczystej o nr (...) (k. 17-25), opinia biegłego K. R. z 1 maja 2015r. (k. 138-197) uzupełniona przesłuchaniem na rozprawie (k. 259-263)

Wartość nieruchomości powódki w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 118.700 zł.

Dowód: opinia biegłego K. R. z 1 maja 2016 r. (k. 138-197) uzupełniona przesłuchaniem na rozprawie (k. 259-263).

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

Dowód: opinia biegłego K. R. z 1 maja 2016 r. (k. 138-197) uzupełniona przesłuchaniem na rozprawie (k. 259-263), decyzja (...) z 28.02.2011 r. (k. 59-62, 77v.-81).

Pismem z dnia 14 stycznia 2014r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za szkodę powstałą na skutek funkcjonowania lotniska oraz utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Domagała się między innymi zapłaty odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości położonej w P., ul. (...), w wysokości 120.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanemu w dniu 16 stycznia 2014 r. Pozwany nie spełnił dobrowolnie żądania powódki.

Dowód: kopia zgłoszenia roszczenia z dnia 14 stycznia 2014 r. z dowodem doręczenia (k. 31) Po wydaniu opinii przez biegłego K. R. (2) powódka domagała się zapłaty kwoty 118.700zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. Taka kwota została zasądzona wyrokiem częściowym z dnia 30 czerwca 2016r ( wyrok częściowy k. 387)

Należący do powódki budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości położonej przy ul (...) w P. jak wskazano wyżej jest budynkiem mieszkalnym, podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym w zabudowie wolnostojącej. Na parterze

znajdują się trzy pokoje, kuchnia, łazienka, ciąg komunikacyjny i klatka schodowa. Na Pietrze znajdują się cztery pokoje, sypialnia, kuchnia, łazienka oraz ciąg komunikacyjny. Stan taki istniał w dniu 28 lutego 2012r

Dowód: opinia biegłego K. R. (2) K.138-197

W budynku mieszkalnym dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu co wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych o wartości pozwalających na likwidację stwierdzonego przekroczenia.

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powódki konieczne jest poniesienie dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej. I tak koniecznym jest dokonanie wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach na parterze oraz pięttrze z wyjątkiem łazienek na okna o wyższej izolacyjności określone w opinii biegłej z dziedziny akustyki (k.625akt). Łączna powierzchnia okien do wymiany to 38,4 m<sup>2</sup>. Konieczne jest także wykonanie mechanicznej instalacji wentylacyjnej nawiewowo-wywiewnej z odzyskiem ciepła. Wentylacja mechaniczna nie podnosi standardu budynku, a jedynie przywraca stan użytkowania jaki miał miejsce przed pojawieniem się hałasu lotniczego. Wartość nakładów koniecznych w celu przywrócenia właściwego klimatu akustycznego wskazana przez biegłą z dziedziny akustyki T. W., i wyliczona przez biegłego z dziedziny budownictwa M. T. wynosi w zakresie wymiany stolarki okiennej- 70.906zł brutto a w zakresie wentylacji -38.755zł brutto. Istnieje także możliwość zastosowania innych rozwiązań w zakresie wentylacji. (...) wentylacji mechanicznej w wersji bezprzewodowej za kwotę 48.960zł brutto oraz przy zastosowaniu centralnego systemu rekuperacji za kwotę 41.501,brutto. W ocenie biegłego M. T. zastosowanie innych rozwiązań wentylacyjnych takich jak- grawitacyjnego,, hybrydowego, mechanicznego nawiewnego, mechanicznego- wywiewnego nie zapewni właściwego klimatu akustycznego.

Dowód: opinia biegłej T. W. z czerwca 2018r (...) -634, opinia biegłego M. T. z dnia 7 marca 2019r (k793-816)

W piśmie z 14 maja 2019r pełnomocnik powódki ostatecznie domagał się zasądzenia na rzecz powódki kwoty 119.866zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 46.843zł od dnia 9 lipca 2015r do dnia zapłaty i od kwoty 73.023zł od dnia 13 marca 2019 r do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za nakłady na rewitalizację.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów i opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. R. (2), uzupełnioną przesłuchaniem na rozprawie. Opinią Biegłej z dziedziny akustyki T. W. oraz biegłego z dziedziny budownictwa M. T. uzupełnionych podczas przesłuchania na rozprawach. W myśl art. 244 §1 kpc 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 brzmienia art.245 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na kopii dokumentów, które dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową. Odnosząc się do opinii biegłej akustyk należy stwierdzić, że biegła w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniosła się do tezy dowodowej wskazanej przez sąd.

Biegła wskazała, że nieruchomość powódki dla okresu przed wprowadzeniem (...) spełniałaby wymagania polskich norm izolacyjności. Nadto określiła jakie kroki należy podjąć, aby został zachowany komfort akustyczny budynku w związku z działalnością pozwanego tj portu lotniczego. T. W. przedstawiła spis koniecznych prac modernizacyjnych, których wykonanie zapewni właściwy klimat akustyczny.

Sąd nie znalazł podstaw by uznać opinię za nieprzydatną, albowiem opinia została opracowana przez fachowca posiadającego wiedzę specjalną oraz doświadczenie w teorii i praktyce. Opinia jest szczegółowo uzasadniona. Nie budził wątpliwości sądu przyjęty tok rozumowania biegłej, opinia jest rzetelna, a jej wnioski logiczne i spójne.

Co do wyceny nakładów sąd przeprowadził dowód biegłego z dziedziny budownictwa. Biegły M. T. dokonał wyceny nakładów wskazanych przez biegłego akustyka. Opinię biegłego sąd uznał za rzetelną i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły ustalając wartość nakładów przedstawił analizę średnich kosztów dot. nakładów jakie należy poczynić na nieruchomości. Biegły przyjął biorąc pod uwagę wymianę stolarki okiennej, materiał średniej klasy jak też średnie koszty montażu okien. Biegły przedstawił także 3 warianty rozwiązań w zakresie wentylacji gdyż jak wskazała biegła akustyk zachodzi konieczność wykonania odpowiedniej wentylacji w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Najbardziej ekonomicznie uzasadnionym wg biegłego, wariantem wentylacji mechanicznej jest system lokalnej wentylacji mechanicznej w wersji przewodowej, opisany w opinii. Koszt nakładów w zakresie wskazanego rozwiązania co do wentylacji wynosi 38.755zł brutto. Wskazane przez biegłego inne rozwiązania są rozwiązaniami droższymi, dlatego też sąd przychylił się do rozwiązania tańszego. W zakresie wymiany stolarki okiennej biegły wyliczył wartość nakładów na kwotę 70.906 zł brutto. Łączna wartość nakładów została wyceniona na kwotę 109.661zł brutto.

Odnosząc się do zarzutów kierowanych pod adresem biegłego M. T., sąd nie znalazł powodów aby odmówić prawidłowości wniosków opinii. Opinia jest sporządzona w sposób jasny i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii, w sposób rzeczowy odniósł się także do zarzutów na rozprawie w dniu 14 maja 2019r.

Ostatecznie sąd doszedł do wniosku, że strony nie zgłosiły takich zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych opinii, a zgłoszone wątpliwości zostały wyjaśnione. Dlatego sąd uznał obie opinie za przydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

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

Wobec uprawomocnienia się wyroku częściowego do rozpoznania pozostało roszczenie powódki dot. odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na budynek mieszkalny w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego. Powódka po modyfikacji swojego roszczenia ostatecznie domagała się odszkodowania za nieruchomość położoną w P. przy ul (...) z tytułu kosztów rewitalizacji w kwocie 119.866zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwoty 46.843zł od dnia 9 lipca 2015 do dnia zapłaty i od kwoty 73.023zł od dnia 13 marca 2019r do dnia zapłaty.

Roszczenie powódki okazało się uzasadnione w większej części.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powódki wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Zgodnie z dyspozycją art. 136 ust 3 ustawy prawo ochrony środowiska w razie określenia na obszarze

ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda o której mowa w art. 129 ust 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy poś 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 zapłatę 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 ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem ( Uchwała SN z dnia 15.11.2001 III CZP 68/01, OSNC 2002 z.6 poz 74).

W niniejszej sprawie do wykazania istnienia i wysokości szkody związanej z zapewnieniem komfortu akustycznego niezbędne było skorzystanie z wiadomości specjalnych i koniecznym stało się wydanie opinii przez biegłą z dziedziny akustyki oraz z dziedziny budownictwa. Sąd ustalając istotne okoliczności w sprawie, oparł się w całości na opinii biegłych T. W. i M. T..

Wskazać należy, że szkoda w majątku powódki przejawiająca się koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012r tj w dniu 28 lutego 2012r. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jakie ten budynek winien spełnić uwzględniono stan na dzień wejścia w życie w/w uchwały.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu nieruchomości. Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, powódka winna zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Z opinii biegłej z dziedziny akustyki wynika, że do oceny zabezpieczeń akustycznych od ruchu lotniczego dla rozpatrywanego budynku zlokalizowanego na posesji przy ul (...) należy przyjąć poziom zewnętrznego hałasu w środowisku jako  $L_{AeqN,T=0,5}=66\text{dB}$  w godzinach nocy, co stanowi podstawę do obliczenia hałasu wymaganej izolacyjności przegród budynku przy założeniu, że dopuszczalny poziom hałasu wewnątrz pomieszczeń w porze nocy wynosi  $L_{Aeq\text{ wewn}0,5}=30\text{dB}$  (zgodnie z wymaganiami PN-87/B- (...)02). Biegła w opinii stwierdziła występowanie przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu we wskazanych pomieszczeniach, co wymaga zwiększenia izolacyjności przegród zewnętrznych o wartość pozwalającą na zapewnienie wymaganych warunków akustycznych biegła stwierdziła, iż należy dokonać wymiany okien w pokojach na parterze jak też i w kuchni. Koniecznym jest także dokonanie wymiany okien w pokojach na piętrze. Łączna powierzchnia okien do wymiany to  $38,4\text{m}^2$ . Biegła stwierdziła, iż zachodzi także konieczność wykonania instalacji wentylacyjnej nawiewowo- wywiewnej z wymiennikiem ciepła. Wartość nakładów została wyliczona przez biegłego M. T.. Kwota tych nakładów w najtańszym wariantcie przedstawionym przez biegłego wynosi 109.661zł brutto. Taką kwotę sąd uznał za zasadną. Wskazane przez biegłego inne rozwiązania w zakresie wentylacji są zbyt kosztownymi. Sąd uznał wskazany przez biegłego wariant w zakresie wentylacji za niezbędny w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Jak wskazał biegły inne rozwiązania w tym zastosowanie systemu grawitacyjnego, hybrydowego, mechanicznego nawiewnego oraz mechanicznego wywiewnego nie spełniłoby swojej roli. Wobec powyższego orzeczono jak w pkt. 1 wyroku oddalając roszczenie w pozostałym zakresie. W ocenie sądu domaganie się przez powódkę zapłaty za zamontowanie wentylacji mechanicznej w wersji bezprzewodowej, nie znajduje uzasadnienia. Pozwany winien zwrócić powódce koszty niezbędne i konieczne a nie uwzględniające najdroższe rozwiązanie.

O odsetkach ustawowych od zasądzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

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.

Powódka ostatecznie domagała się odsetek od kwoty 46.843zł od dnia 9 lipca 2015r, kiedy rozszerzyła na rozprawie w dniu 9 lipca 2015r pierwotne żądanie, a od pozostałej kwoty od dnia 13 marca 2019 r kiedy doręczono pełnomocnikowi pozwanego odpis opinii. W zakresie odsetek sąd uznał za zasadne zasądzenie odsetek od kwoty 46.843zł od dnia następnego po rozszerzeniu powództwa tj od dnia 10 lipca 2019r oraz od pozostałej zasądzonej kwoty tj.62.818zł od dnia następnego po doręczeniu pełnomocnikowi pozwanego opinii biegłego. W pozostałym zakresie co do roszczenia głównego jak i w zakresie odsetek powództwo oddalono.

Kosztami postępowania w całości obciążono pozwanego, albowiem roszczenie powódki uległo oddaleniu w niewielkim zakresie. Szczegółowe rozliczenie kosztów niniejszego postępowania pozostawiono referendarzowi sądowemu.

/-/ Hanna Ratajczak