

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2016r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **D. B.**

przeciwko: **Skarbowi Państwa – Szefowi Wojskowego Zarządu Infrastruktury w (...) (...) w P.**

o: zapłatę

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury (...) na rzecz powódki kwotę 150.232,60 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy dwieście trzydzieści dwa złote i sześćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 62.100 zł od dnia 1 grudnia 2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 88.132,60 zł od dnia 30 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałej części powództwo oddala,

3. kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powódkę w 67%, a pozwanego - Skarb Państwa – Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu w 33% i z tego tytułu:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.173 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 6.432 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

c) nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu w Poznaniu kwotę 8.027,13 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków, a w pozostałej części nie obciąża jej kosztami sądowymi,

d) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu w Poznaniu kwotę 5.032,98 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków.

/-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powódka D. B., pozwem z dnia 10 stycznia 2005 r., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Skarbu Państwa, reprezentowanego przez (...) (...) w P. oraz Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu, kwoty 40.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2004 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 9.600 zł oraz 15 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powódka wskazała, że w ramach ww. kwoty domaga się:

- kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania za pogorszenie warunków akustycznych na nieruchomości stanowiącej jej własność,

- kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) i na skutek regulacji Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. jej nieruchomość znalazła się, najpierw, w strefie „D” obszaru ograniczonego użytkowania, w odległości 32 m od granicy strefy „E”, a następnie, w strefie „I” tego obszaru. Z faktu tego powódka wywodzi swoje roszczenie opierając się na przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska w szczególności art. 129 tejże ustawy oraz na art. 435 k.c. Powódka wskazała, iż dochodzi od pozwanego jedynie części należnego jej odszkodowania.

W odpowiedzi na pozew pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez (...) (...) w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut przedawnienia wskazując, że nieruchomość powódki od 1963 r. jest narażona na hałas lotniczy, co powódka winna wziąć pod uwagę przy budowie domu położonego na nieruchomości. Nadto wskazał, że powódka nie wykazała związku pomiędzy dochodzonym roszczeniem a bezpośrednią działalnością pozwanego. W ocenie pozwanego, powódka ponosi winę w wyborze przedmiotowej nieruchomości, na którą w momencie jej zakupu oddziaływały przelatujące samoloty. Nadto pozwany wskazał, że organem sprawującym funkcję trwałego zarządcy lotniska w K. jest Szef Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu, który winien być właściwym reprezentantem Skarbu Państwa.

Pozwany Skarb Państwa reprezentowany przez Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury (...)wniósł o oddalenie powództwa uznając roszczenie powódki za niezasadne zarówno co do zasady, jak i wysokości i zaprzeczając twierdzeniom powódki wskazanym w pozwie.

Pismem procesowym z dnia 20 grudnia 2005 r. powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 460.880,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2004 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 260.880,40 zł za wykonanie prac modernizacyjnych, w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego i kwoty 200.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości należącej do powódki oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w kwocie 28.800 zł oraz 15 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na rozprawie w dniu 8 lutego 2011 r. pełnomocnik powódki wniósł powództwo ewentualne o zakazanie lotów samolotów F-16 nad nieruchomością powódki, które następnie cofnął.

w toku procesu strony podtrzymywały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka D. B. jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P., oznaczonej w ewidencji, jako obręb S., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0963 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powódka nabyła nieruchomość na podstawie umowy darowizny z dnia 10 listopada 1982 r. Część składową nieruchomości stanowi jednorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni 143,60 m², w zabudowie wolnostojącej w latach 70 – tych. Budynek składa się z 3 poziomów: piwnicy, parteru i piętra. W 1998 r. przeprowadzono remont budynku mieszkalnego m.in. w zakresie wymiany stolarki okiennej, parapetów, docieplenia stropodachu i ścian zewnętrznych.

Decyzja o pozwoleniu na budowę pochodzi z dnia 18 listopada 1982 r. Budynek posadowiony na ww. nieruchomości został pobudowany niezgodnie z dokumentacją budowlaną, stanowiącą podstawę wydania decyzji – pozwolenia na budowę, co miało wpływ na poziom izolacyjności akustycznej tego budynku.

Przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania wokół lotniska w K., budynek powódki, nawet przy założeniu pobudowania zgodnie z dokumentacją budowlaną, spełniał normy z zakresu akustyki zgodnie z obowiązującymi wówczas w tym zakresie przepisami.

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 662, pisemna opinia biegłego powołanego ad hoc G. B. (1) k. 575 – 661 wraz ze sprostowaniem dat k. 683, pisemna opinia biegłego sądowego J. P. k. 767 – 962 i znajdujące się w niej dokumenty: informacja o terenie z dnia 10.07.1979 r. k. 770 – 771, decyzja – pozwolenie na budowę z dnia 18.11.1982 r. k. 772, dokumentacja techniczna budynku k. 773- 777, zawiadomienie z dnia 10.11.1982 r. k. 10, zeznania biegłego J. P. min. 1:51.543-20:42.825 e-protokołu rozprawy z dnia 3.12.2015r.), pismo biegłego sądowego J. P. z dnia 14.03.2016r. k. 1137-1138.

Nieruchomość znajduje się na terenie osiedla domów jednorodzinnych S. – M. - M. położonego w bliskim sąsiedztwie lotniska wojskowego P. - K., w odległości około 1 km od końca pasa startowego.

Lotnisko w K. istnieje od drugiej wojny światowej. Od lat sześćdziesiątych jest wykorzystywane jako miejsce startów i lądowań samolotów wojskowych, przy czym dopiero w ostatnich latach nastąpiła intensyfikacja lotów wojskowych. Do końca 2003 roku stacjonowały tam samoloty MIG 21, od 2004 roku stacjonują i latają samoloty I.. Od listopada 2006 roku stacjonują na tym lotnisku, startują i lądują samoloty F-16. W ostatnich latach liczba operacji lotniczych ulegała intensyfikacji.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: pisemna opinia biegłego powołanego ad. hoc G. B. (1) k. 575 – 661 wraz ze sprostowaniem dat k. 683 .

Do 1 stycznia 2004 r. przeznaczenie nieruchomości wyznaczał plan zagospodarowania przestrzennego dla miasta P., w którym przedmiotowa nieruchomość była oznaczona symbolem III.OR1.m4*5 – strefa peryferyjna – ekstensywnego zagospodarowania mieszkaniowego, w strefie znacznej uciążliwości akustycznej od lotniska powyżej 65 db, na których nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od 1 stycznia 2004 r. plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje, a przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta P., według którego działka położona jest na terenach oznaczonych symbolem (...) * - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług i drobnej działalności gospodarczej, położone w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, docelowo przeznaczone do przekształcenia i zagospodarowania zgodnie z zasadami zagospodarowania aktualnie obowiązującymi na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska.

Wojewoda (...) wydał 17 grudnia 2003 roku rozporządzenie nr 82/03 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 200, poz. 3873 – dalej Rozporządzenie nr 82/03). Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na pięć stref oznaczonych literami A-E w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie „D”. Powołane wyżej Rozporządzenie Wojewody weszło w życie 1 stycznia 2004 roku. Obszar ograniczonego użytkowania stanowił teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45dB (granica obszaru ograniczonego użytkowania). Granice strefy „D” wyznaczała: granica strefy C i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze dziennej jest równy 60 dBA oraz granica terenu lotniska. W załączniku nr 3 do rozporządzenia Wojewoda określił ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na obszarze ograniczonego użytkowania. Dla strefy „D” ograniczył przeznaczenie terenu przez zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano, iż w istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Okoliczności bezsporne, nadto dowód : pisemna opinia biegłego powołanego ad hoc G. B. (1) k. 575 – 661 wraz ze sprostowaniem dat k. 683 .

W dniu 11 marca 2004 r. powódka wystąpiła do pozwanego z roszczeniem o wykupienie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) za kwotę 500.000 zł wskazując, iż na skutek wejścia w życie rozporządzenia Wojewody W.. z dnia 17.12.2003 r. nastąpiło znaczne ograniczenie sposobu korzystania przez powódkę z nieruchomości.

Wezwaniem do zapłaty, nadanym pozwanemu w dniu 15 października 2004 r., powódka działając poprzez ustanowionego pełnomocnika, wezwała Dowództwo Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej w W. do zapłaty kwoty 460.880,40 zł tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla Lotniska Wojskowego P. K. tj. kwoty 200.000 zł za spadek wartości nieruchomości i kwoty 260.880,40 zł za nakłady konieczne związane z wygłuszeniem budynku.

Pismem z dnia 25 października 2004 r., doręczonym pełnomocnikowi powódki w dniu 3 listopada 2004 r., pozwany Skarb Państwa odmówił spełnienia roszczeń powódki.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2008 r. powódka wskazała pozwanemu Skarbowi Państwa – Wojskowy Zarząd Infrastruktury w Poznaniu, że podtrzymuje swój wniosek o wypłatę odszkodowania przysługującego jej z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania obejmującego przedmiotową nieruchomość, wskazując, iż wobec zmiany wysokości cen nieruchomości szkoda, którą poniosła powódka stanowi kwotę 80.000 zł.

Dowód: korespondencja powódki z pozwanym k. 26 – 34, wezwanie do zapłaty z dowodem nadania pisma w dniu 15.10.2004 r. k. 32, pismo z 16.04.2008 r. k. 133 – 134.

W dniu 31 grudnia 2007r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 22 stycznia 2008r. roku nr 1, poz. 1 – dalej Rozporządzenie nr 40/07). Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Według zmienionego rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania stanowi teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej (LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom) i 45dB w porze nocnej (LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom) - granica obszaru ograniczonego użytkowania. Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na trzy strefy oznaczone cyframi: I, II, III w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie I. Strefę I wyznaczają: linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy I oraz obwódka złożona z linii, na której dopuszczalny, długookresowy średni poziom dźwięku A (LDWN), od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60dB i linia, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A (LDWN) od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska równy jest 55dB. W zakresie sposobu korzystania z terenu wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych, „A” uzdrowiska, zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie nowych obiektów niewymienionych w pkt. 1 nie powodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano zmianę funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Okoliczność bezsporna, nadto dowód: pisemna opinia biegłego powołanego ad hoc G. B. (1) k. 575 – 661 wraz ze sprostowaniem dat k. 683 .

W analizie prorealizacyjnej, na podstawie której Wojewoda (...) dokonał zmiany rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – K. w P., zawarto informacje o maksymalnym przewidywanym poziomie hałasu w postaci izol linii równoważnego poziomu dźwięku LAeqD z krokiem co 5 dB, w przedziale od 55dB do 75dB. W obszarze I strefy prognozowano przekroczenie dopuszczalnego hałasu wyrażonego wskaźnikiem długookresowego średniego poziomu dźwięku i możliwość wystąpienia przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku dla wszystkich rodzajów terenów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. (Dz. U. nr 120., Poz. 826). (...) Urząd Wojewódzki nie posiadał informacji, na podstawie których możliwe byłoby jednoznaczne określenie przewidywanego poziomu dźwięku na terenie każdej z nieruchomości znajdującej się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto okoliczności znane Sądowni z urzędu: dokumenty w aktach sprawy XII C 30-58/05 Sądu Okręgowego w Poznaniu na k. 355-411, 493, 437-459, 537-549, 564-579 i 628 - k. 439-473 akt IX C 18/10 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu.

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych dla nieruchomości rozporządzeniem nr 82/03 oraz rozporządzeniem nr 40/07.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu działki zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice dopuszczalnego hałasu oraz z położeniem nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania dla Lotniska P. – K.. Średnia cena transakcyjna nieruchomości położonych poza strefą oddziaływania lotniska wynosi 4.022 zł /m², gdy tymczasem dla nieruchomości położonych w oou lotniska K. wynosi 3.631 zł/m².

W trakcie operacji lotniczych samolotów F-16 w domu powódki nie można swobodnie prowadzić rozmowy, a także oglądać telewizji. Hałas ten jest postrzegany negatywnie przez nabywców nieruchomości, a wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania jest przez nich wiązane właśnie z hałasem. Wartość nieruchomości powódki poza obszarem ograniczonego użytkowania Lotniska P. – K. wynosiłaby 668.400 zł, a w związku z położeniem w I strefie obszaru ograniczonego użytkowania Lotniska (...)i narażeniem na ponadnormatywny hałas wynosi kwotę 606.300 zł. W związku z tym wartość rynkowa nieruchomości powódki według jej stanu na dzień wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania i poziomu cen spadła o 62.100 zł tj. o 9,3%.

Dowód: pisemna opinia biegłego powołanego ad hoc G. B. (1) k. 575 – 661 wraz ze sprostowaniem dat k. 683, zeznania biegłego powołanego ad hoc G. B. (1) min. 3 – min. 25 e – protokołu z dnia 1 października 2015 r. k. 968 – 969, zeznania świadka J. B. k. 336.

Przed wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. budynek powódki, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami, spełniał wymogi prawidłowej ochrony pomieszczeń przed dźwiękami powietrznymi pochodzącymi z zewnątrz. Po wejściu w życie rozporządzenia Wojewody (...) i utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami, dla poziomu hałasu w miejscu położenia nieruchomości, na obszarze ograniczonego użytkowania Lotniska Wojskowego(...), budynek stanowiący własność powódki nie spełniał już wymogów prawidłowej ochrony pomieszczeń przed dźwiękami pochodzącymi z zewnątrz. W związku z występowaniem w lokalizacji przedmiotowego budynku ponadnormatywnego hałasu lotniczego tzn. zmierzonego hałasu ekspozycyjnego w wysokości 109dB i wynikającego z niego miarodajnego poziomu dźwięku A w wysokości 79 Db, należy dodatkowo wzmocnić izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych budynku.

Koszt robót budowlanych, mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych (ścian zewnętrznych, stropodachu i stolarki okiennej), według stanu budynku na dzień wejścia w życie ww. rozporządzenia i

cen na III kwartał 2015 r. i założenia, że został on pobudowany zgodnie z pozwoleniem na budowę - wynosi 88.132,60 zł brutto (wraz z 8% podatkiem VAT).

Dowód: pisemna opinia biegłego sądowego J. P. k. 1010-1090, zeznania biegłego J. P. min. 1:51.543-20:42.825 e-protokołu rozprawy z dnia 3.12.2015r. oraz min. 3:35.313-6.30.47.291), pismo biegłego sądowego J. P. z dnia 14.03.2016r. k. 1137-1138.

Powyższy stan faktyczny pozostawał w zasadzie bezsporny co do okoliczności położenia nieruchomości powódki w ograniczonej strefie użytkowania w związku z bliskością lotniska wojskowego w K., a także ponadnormatywnego natężenia hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty F-16 i został ustalony w oparciu o dokumenty zebrane w aktach sprawy, zeznania świadka J. B. oraz opinię biegłego powołanego ad hoc do wydania sprawy G. B. (2) i opinie biegłego sądowego J. P..

Wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczeń powódki zarówno co do zasady, jak i wysokości, w szczególności jej twierdzeń, że na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i działalności lotniska (ponadnormatywnego hałasu) nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki oraz że zaktualizował się obowiązek strony pozwanej dotyczący zwrotu wartości nakładów koniecznych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego, Sąd poczynił ustalenia odnośnie ww. okoliczności w znacznym stopniu kierując się wnioskami dwóch opinii biegłych powołanych do wydania opinii w sprawie: biegłego powołanego do sprawy ad hoc G. B. (2) oraz biegłego sądowego J. P.. W ocenie Sądu bowiem za nieprzydatną i nieprzekonującą dla niniejszej sprawy należało uznać opinię biegłego sądowego K. R., o czym poniżej.

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i wyceny nieruchomości na okoliczność:

- czy i jakim stopniu zmniejszyła się wartość nieruchomości powódki, położona przy ulicy (...) w P., znajdująca się w strefie „ D” obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla Lotniska P.-K. rozporządzeniem Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r. w związku ze zmienionym rozporządzeniem Wojewody (...) nr 40/07 z 31 grudnia 2007 r. i koniecznością znoszenia hałasu związanego z bliskością i eksploatacją lotniska wojskowego P. - K.,

- czy budynek powódki spełnia wymogi polskiej normy z zakresu izolacyjności akustycznej, jeśli nie, jakie nakłady i o jakiej wartości musi ponieść powódka dla doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z polską normą, przy uwzględnieniu dopuszczalnych przepisami hałasów oraz czy budynek powódki wymaga jeszcze poniesienia dodatkowych nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w celu dotrzymania polskiej normy co do izolacyjności akustycznej i jeśli tak, jakie nakłady i o jakiej wartości / chodzi o koszty poniesione w celu, wypełnienia wymagań przez istniejące budynki - patrz: art. 136 ust. 3 ustawy o ochronie środowiska w zw. z rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-K., zmienionego 31 grudnia 2007 r./, w szczególności § 6 tego rozporządzenia i wymagań określonych w załączniku nr 3 rozporządzenia, z ustosunkowaniem się do twierdzeń powódki w zakresie koniecznych nakładów wymienionych w pkt III B uzasadnienia pozwu (k. 128-139).

Opinia została sporządzona w dniu 9 lutego 2010 r. przez **K. R. biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości (k. 160)**. Opinię zakwestionowały obie strony. Pozwany wskazywał na jej nieprzydatność w sprawie, a zwłaszcza na brak analizy wartości nieruchomości w czasie inwestowania przez powodów i przesłedenia tego zjawiska do chwili obecnej (k. 168-168v). Powódka zakwestionowała opinię i wniosła o przesłuchanie biegłego na rozprawie (k. 172).

W dniu 1 czerwca 2010 r. biegły sporządził pisemną opinię uzupełniającą, w której ustosunkował się do zarzutów pozwanego (k. 205-207).

W dniu 18 października 2012 r. szczegółowe zarzuty do opinii biegłego wniosła powódka i żądając wezwania biegłego na rozprawę, w celu złożenia opinii uzupełniającej uwzględniającej: wycenę prac budowlanych niezbędnych

do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy ul. (...) w P., przy zastosowaniu metody wyceny budynku od zewnątrz; pełną kalkulację kosztów prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy ul. (...), przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku od wewnątrz; kalkulację szkody jaką poniesie powódka w związku z wykonaniem prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy ul. (...) w P., przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku od wewnątrz (zmniejszenie powierzchni użytkowej budynku); kalkulację kosztów prac budowlanych przy uwzględnieniu zmiany stawek podatku VAT, jaka nastąpiła od 2010 r.; aktualizację operatu szacunkowego dotyczącego spadku nieruchomości powódki (k. 343-345).

Biegły sądowy K. R. na rozprawie dniu 20 grudnia 2012 r. złożył ustne wyjaśnienia do opinii, wskazując jednocześnie na kompetencje rzeczoznawcy majątkowego w przedmiotowym zakresie (k. 355-359).

W dniu 10 stycznia 2013 r. powódka nadal kwestionowała opinię biegłego w zakresie w jakim biegły: dokonał wyceny prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku (ścian zewnętrznych) od wewnątrz; nie dokonał wyceny prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku (ścian zewnętrznych) od zewnątrz, pomimo przyznania przez biegłego technologicznej możliwości wykonania prac budowlanych tą metodą i przyznania faktycznego istnienia innych niż metoda od wewnątrz metod poprawy izolacyjności akustycznej budynku; nie przedstawił i nie uzasadnił stanowiska w sprawie występowania mostów termicznych przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku (ścian zewnętrznych) od wewnątrz i nie odniósł się do tego, jak inne metody wykonania izolacji akustycznej budynku zabezpieczają przed występowaniem mostów termicznych; nie przedstawił normy, w świetle której prawidłowa jest technologia, że „ruszt, wełnę i płytę kartonową” kładzie się bezpośrednio na podłogi - w przypadku budynku na nieruchomości powódki - podłogi drewniane; nie dokonał pełnej kalkulacji kosztów prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy ul. (...) w P. przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku od wewnątrz, i pominął kalkulację kosztów przeróbek instalacji wodno-kanalizacyjnej, instalacji CO, prac elektrycznych, płytkarskich i posadzkarskich, kalkulację kosztów prac na klatce schodowej, a także pominął szkodę związaną z brakiem możliwości ponownego zamontowania kuchni powódki wykonanej na wymiar, przy stwierdzonym zmniejszeniu powierzchni kuchni przy wykonaniu izolacji budynku metodą od wewnątrz; nie przedstawił jak zmniejszy się powierzchnia pomieszczeń wewnątrz budynku i ich wysokość przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku od wewnątrz i w konsekwencji nie przedstawił jak zmniejszy się (o ile metrów) powierzchnia całego budynku; nie przedstawił normy, która uzasadniałaby wniosek, że „zmniejszenie powierzchni użytkowej budynku będzie w granicach błędu”; nie dokonał kalkulacji szkody (spadku wartości nieruchomości), jaką poniesie powódka w związku z wykonaniem prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy ul. (...) w P. przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku od wewnątrz (zmniejszenie powierzchni użytkowej budynku); pominął w wyliczeniach wykonanie izolacji akustycznej dachu - w tym zakresie nie odpowiada standardom kosztorysowania powołanie się przez biegłego na brak pamięci i prawdopodobieństwo; nie uwzględnił wykonania pełnej izolacji akustycznej okien - przy zastosowaniu rolet (żaluzji) i okien spełniających najwyższe parametry akustyczne; nie dokonał kalkulacji kosztów związanych z wykonaniem systemu rekuperacji w budynku, izolującego akustycznie ten budynek; nie dokonał kalkulacji kosztów prac budowlanych przy uwzględnieniu zmiany stawek podatku VAT, jaka nastąpiła od 2010 roku – i wniosła o wydanie opinii uzupełniającej (k. 367-368v).

Postanowieniem z dnia 7 lutego 2013 r. Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego K. R. na okoliczność wysokości szkody powódki związanej z koniecznością dokonania nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości (w tym ewentualnego spadku tej wartości na skutek wykonania prac budowlanych niezbędnych do poprawy izolacyjności akustycznej budynku przy ul. (...) w P. przy zastosowaniu metody wyciszenia budynku od wewnątrz, a w konsekwencji zmniejszenia powierzchni użytkowej budynku) – na dzień wydania opinii uzupełniającej z uwzględnieniem (odniesieniem się) do szczegółowych wniosków w tym zakresie powódki sformułowanych w piśmie z dnia 10 stycznia 2013 r. (k. 373).

Biegły w dniu 15 maja 2013 r. złożył pisemną opinię uzupełniającą (k. 389-427), którą pozwany zakwestionował w całości zarzucając jej błędy w ustaleniach faktycznych, w tym w doborze wskaźników i metod (k. 436-447). Sporządzoną opinię zakwestionowała także powódka zarzucając biegłemu brak odniesienia się do zarzutu pominięcia

izolacji akustycznej dachu; brak odniesienia się do zarzutu dotyczącego prawidłowości technologii układania rusztu i płyt kartonowych na podłogi drewniane; brak kalkulacji wykonania nowej podłogi przy założeniu, że dotychczasowa zostanie zakryta płytą kartonową; brak odniesienia się do zarzutu powstawania mostów termicznych; brak dostatecznego wyjaśnienia wyliczenia związanego ze zmniejszeniem się powierzchni użytkowej budynku; brak szczegółowego odniesienia się do konieczności wykonania szeregu robót dodatkowych, brak szczegółowego odniesienia się do konieczności wykonania prac związanych z instalacją elektryczną; brak szczegółowego odniesienia się do konieczności wykonania prac związanych z izolacją klatki schodowej; brak szczegółowego odniesienia się do zastrzeżenia związanego z wykonaniem stolarki okiennej. Jednocześnie powódka wniosła o wezwanie biegłego na rozprawę w celu wydania ustnej opinii uzupełniającej (k. 446-448v).

Biegły sądowy K. R. na rozprawie w dniu 14 listopada 2013 r. złożył ustne wyjaśnienia do ww. opinii uzupełniającej oraz wskazał, że nie ma uprawnień budowlanych (k. 483-484).

Powódka w dniu 21 listopada 2013 r. wniosła o dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego z dziedziny budownictwa i wyceny nieruchomości na okoliczności jak w postanowieniu Sądu Okręgowego w Poznaniu, wydanego w przedmiotowej sprawie w dniu 24 lipca 2009 r. (k. 500-501v).

W ocenie Sądu, strony słusznie zakwestionowały opinię wydaną przez biegłego K. R. w niniejszej sprawie. Sąd uznał, że opinia ta była nieprzydatna do sprawy. Przedłożona przez biegłego K. R. opinia, jak i ustne wyjaśnienia do opinii nie usunęły, zdaniem Sądu, wszystkich wątpliwości. Nadto nie rozstrzygnęły one również zarzutów sformułowanych przez powódkę w piśmie z dnia 5 lipca 2013r. (k. 446-448). Wyjaśnienia biegłego były ogólnikowe oraz stanowiły de facto jedynie powtórzenie treści opinii pisemnej (min. 4:52-min. 59 protokołu z dnia 14 listopada 2013r., k. 483-485). Nadto wiarygodność i moc dowodową opinii, w omawianej części, podważa treść przedłożonej przez powódkę opinii prywatnej rzeczoznawców kosztorysowych J. W. i M. S. (k. 468-480). Opinia ta wprawdzie stanowi jedynie dokument prywatny, niemniej jednak jest specjalistycznym potwierdzeniem twierdzeń powódki w tym zakresie. O nieprzydatności opinii biegłego K. R. świadczy zaś przede wszystkim fakt, że biegły podał, że nie ma uprawnień budowlanych. Zgodnie zaś z art. 174 ust. 3 i 3 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (DZ. U. z 24.11.2013r., nr 102, poz. 651), rzeczoznawca majątkowy dokonuje określania wartości nieruchomości, a także maszyn i urządzeń trwale związanych z nieruchomością (ust. 3). Rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące:

- 1) rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku;
- 2) efektywności inwestowania w nieruchomości i ich rozwoju;
- 3) skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych;
- 4) oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali;
- 5) bankowo-hipotecznego wartości nieruchomości;
- 6) określania wartości nieruchomości na potrzeby indywidualnego inwestora.
- 7) wyceny nieruchomości zaliczanych do inwestycji w rozumieniu przepisów o rachunkowości,
- 8) wyceny nieruchomości jako środków trwałych jednostek w rozumieniu ustawy o rachunkowości.

W konsekwencji powyższego (art. 174 ust. 3 u.g.n.) brak uprawnień biegłego z zakresu budownictwa powoduje, że wnioski zawarte w opinii w zakresie w jakim wymagają wiedzy specjalistycznej z dziedziny budownictwa lądowego, nie mogą być podstawą ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd, w ramach zastrzeżonej dla niego swobody, decyduje, czy ma możliwość oceny dowodu w sposób pełny i wszechstronny, czy jest w stanie prześledzić jego wyniki oraz – mimo braku wiadomości specjalnych – ocenić

rozumowanie, które doprowadziło biegłego do wydania opinii (zob. wyroki SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 639/99, LEX nr 53135; z dnia 17 grudnia 1999 r., II UKN 273/99, OSNP 2001, nr 8, poz. 284; z dnia 18 października 2001 r., IV CKN 478/00, LEX nr 52795).

Sąd uznał, że biegły K. R. wadliwie wykonał zleconą mu przez Sąd pracę oraz nie posiadał koniecznych kwalifikacji dla wykonania opinii zgodnie z tezą dowodową Sądu, co skutkowało wykonaniem przez biegłego opinii uzupełniającej częściowo niezgodnie z zaleceniem Sądu.

Nadto pismem procesowym z dnia 9 lutego 2015 r. pozwany zakwestionował w całości sporządzoną opinię przez biegłego K. R., z uwagi na upływ roku czasu od jej wydania w listopadzie 2013 r. i wniósł o wydanie opinii przez innego biegłego. Zarzut pozwanego Skarbu Państwa - Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu dotyczący upływu roku czasu od wydania opinii jest w ocenie Sądu słuszny w świetle przepisu art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015.1774 z późn. zm.), zgodnie z którego treścią, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Wydana przez biegłego K. R. posiadającego uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, pisemna opinia w niniejszej sprawie zdezaktualizowała się po upływie roku czasu od jej wydania. Nie wystąpiły bowiem przesłanki przewidziane w art. 156 ust. 3 u.g.n. umożliwiające przedłużenie tego terminu tj. zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego 12-miesięcznego okresu, jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził (art. 156 ust. 4 u.g.n.). Tymczasem biegły K. R. nie potwierdził w ww. sposób aktualności opinii wydanej w sprawie, w związku z czym stała się ona nieaktualna, w szczególności na skutek znacznego upływu czasu od jej wydania.

Rezultatem powyższego była również konieczność powołania przez Sąd do wydania opinii w niniejszej sprawie innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości i budownictwa lądowego na okoliczność czy w związku z funkcjonowaniem lotniska w K. i wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania zmniejszyła się wartość nieruchomości powódki.

Wobec braku przydatności opinii biegłego K. R., Sąd powołał do wydania **opinii biegłego ad hoc z dziedziny szacowania nieruchomości G. B. (1)**, który w listopadzie 2014 r. sporządził opinię na okoliczność czy w związku z funkcjonowaniem lotniska w K. i wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania zmniejszyła się wartość nieruchomości powódki. Jeżeli bowiem dla oceny czy fakt istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, wymagający wiadomości specjalnych, został ustalony prawidłowo, bez przekroczenia ram zakreślonych art. 233 k.p.c., niezbędne było skorzystanie z kolejnej opinii biegłego, sąd nie może uchylić się od obowiązku przeprowadzenia takiego dowodu (zob. wyrok SN z dnia 14 lutego 2014 r., II CSK 295/12, LEX nr 1318347).

Powódka zakwestionowała opinię biegłego G. B. (1) i wniosła o jego przesłuchanie na rozprawie. D. B., w szczególności wskazała, że biegły w opinii zastosował niejasną i nieprecyzyjną metodę – analizy statystycznej, a winien zastosować metodę korygowania ceny średniej. Zarzuciła biegłemu, że sposób w jaki biegły wyliczył istotne dla końcowych wniosków opinii wartości jest abstrakcyjny. Wskazała, że biegły nie uzasadnił wyboru zastosowania w opinii metody analizy statystycznej, nie podał przy pomocy jakich materiałów źródłowych biegły korzystał stosując ww. metodę. Powódka podała, że w przypadku trzech dotychczas sporządzonych opinii, spadek wartości nieruchomości został oszacowany na sumy różniące się od siebie o ponad 100.000 zł i że biegły winien wyjaśnić czym uzasadnia taką rozbieżność. Niezrozumiałym dla powódki było również to dlaczego biegły ustalił w opinii, że spadek wartości nieruchomości w 2009 r. wynosił 160.866 zł, a w 2013 r. 62.100 zł. Powódka zarzuciła również nieaktualność opinii biegłego (brak klauzuli na operacie o przedłużeniu jej ważności). Podała, że powinien wyjaśnić czy wpływ na ustalenie spadku wartości nieruchomości mógł mieć fakt, iż 98% nieruchomości, które biegły przyjął jako zbiór reprezentatywny było położonych poza strefą ograniczonego użytkowania i wpływ tej strefy na spadek ich wartości nie ma żadnego znaczenia.

W ocenie Sądu opinia wydana przez biegłego – pomimo zarzutów strony powodowej - była przydatna dla niniejszej sprawy. Biegły G. B. (1) w piśmie z dnia 16 lipca 2015 r. zawarł wyjaśnienia dotyczące wydanej przez niego opinii, szczegółowo ustosunkowując się do zarzutów powódki do jego opinii. Nadto w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 1 października 2015 r. biegły w sposób precyzyjny odpowiedział na wszelkie pytania pełnomocnika powódki. Z wyjaśnień tego biegłego wynika, że uwzględnił on również opinie poprzednio występującego w sprawie biegłego K. R..

Pierwszym z zarzutów powódki było niewłaściwe przyjęcie w opinii metody analizy statystycznej, a nie porównywania parami, którą to metodę dotychczas stosowali inni biegli, wydający opinię w analogicznych sprawach. W szczególności powódka wskazywała, że metoda przyjęta przez biegłego nie może służyć indywidualnej wycenie nieruchomości, z uwagi na wyraźnie wskazany cel jej zastosowania – powszechna taksacja nieruchomości.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że wybór metody wyceny należy do biegłego – rzeczoznawcy majątkowego. Sąd uznał, że przyjęta przez biegłego metoda analizy statystycznej była właściwa i mogła być zastosowana, wbrew twierdzeniom powódki, do indywidualnej wyceny nieruchomości. Metoda ta może być bowiem wykorzystywana zarówno do powszechnej taksacji nieruchomości, jak i do indywidualnej wyceny. Jest ona wprawdzie zalecana w szczególności dla powszechnej taksacji nieruchomości, jednakże znajduje zastosowanie również przy indywidualnej wycenie.

Nie można również stwierdzić, że metoda ta jest niejasna, niezrozumiała, czy abstrakcyjna. Zaletą metody analizy statystycznej jest bowiem „matematyczne”, ściśle wyliczenie, w przeciwieństwie do metody porównywania parami, która opiera się na ogólnych założeniach. Przekształcenie równania regresji dla modelu multiplikatywnego w równanie regresji dla modelu addytywnego było przez biegłego konieczne, z uwagi na to, że obliczenia były wykonywane w logarytmach z cen nieruchomości, tak aby wyniki obliczeń otrzymać w wartościach bezwzględnych, konieczna była zamiana logarytmów cen poprzez zastosowanie odwrotnego do logarytmowania działania matematycznego jaką jest potęgowanie. Niewątpliwie dla osoby nieposiadającej matematycznego, czy też technicznego wykształcenia wyliczenia biegłego mogą wydawać się niezrozumiałe. Biegły został powołany do wydania opinii w sprawie z uwagi na specyficzną wiedzę, właściwą dla danej dziedziny, w której się specjalizuje, a sam fakt nieznamomości zawikłych obliczeń matematycznych nie może powodować dyskwalifikowania wydanej opinii na takiej podstawie. Co więcej biegły starał się w sposób jak najbardziej czytelny i zrozumiały dla osoby nieposiadającej wykształcenia technicznego wytłumaczyć zawikłości związane z dokonanymi przez niego obliczeniami, a co więcej w tomie II opinii zamieścił dane liczbowe, na podstawie których dokonał obliczeń.

Zarówno metoda porównywania parami, jak i metoda analizy statystycznej, zastosowania przez biegłego G. B. (1) w opinii wykazuje pewne zalety, jak i wady, które biegły przytoczył. W szczególności zaletą metody analizy statystycznej jest to, że przy pomocy jednego modelu ekonometrycznego, można wycenić wszystkie nieruchomości położone na danym obszarze, co jednakże nie wyklucza możliwości zastosowania tej metody przy wycenie tylko jednej nieruchomości. Nie powoduje to jednak, że nieruchomości na podstawie metody statystycznej wycenianie są w sposób ogólny, tak jak to ma miejsce w przypadku metody korygowania ceny średniej, czy też zwykłej metody porównywania parami. Określając parametry nieruchomości przyjętych do porównań w metodzie korygowania ceny średniej biegły opisuje jedynie nieruchomości o cenie minimalnej i maksymalnej, natomiast w zwykłej metodzie porównywania parami do porównań bezpośrednich przyjmuje się co najmniej trzy nieruchomości podobne.

Metoda analizy statystycznej jest zatem dużo bardziej dokładna, aniżeli ww. metody, daje bardziej dokładne wyniki. Wymaga bowiem od biegłego skonstruowania odpowiedniego modelu ekonometrycznego, na podstawie którego wycenia się nieruchomości położone na danym obszarze, co wymaga od niego dużego nakładu pracy i indywidualnego podejścia do każdej sprawy. W metodzie analizy statystycznej, w końcowym etapie obliczania wartości wykorzystuje się zbiór kilkudziesięciu nieruchomości w zwyż, które w równym stopniu wpływają na uzyskiwany wynik. Wnioskowanie dotyczące określonej wartości opiera się na licznej grupie nieruchomości reprezentatywnych. Z kolei metoda korygowania ceny średniej ma tą cechę, że szczegółowo opisywane są jedynie dwie transakcje o najwyższej i najniższej cenie (MIN – MAX), co wpływa na minimalne nakłady pracy biegłego, niezbędne do oszacowania

wartości rynkowej nieruchomości, jak również na jego dużą uznaniowość w wyborze nieruchomości o maksymalnej i minimalnej cenie.

W przeciwieństwie do metody porównywania parami, którą cechuje subiektywizm i uznaniowość rzeczoznawcy przy wyborze nieruchomości do porównań, nieoparta kompleksową analizą całego lokalnego rynku nieruchomości, zaletami metody analizy statystycznej jest niewątpliwie obiektywizm i szybkość obliczeń. Subiektywność metody porównywania parami przejawia się w tym, że wybór zakresu cenowego cen w zbiorze kilkunastu transakcji „podobnych” i ich analiza zależy od uznaniowej oceny rzeczoznawcy, znajomości lokalnego rynku nieruchomości i zazwyczaj nie jest poparta analizą matematyczną zebranych danych. O powyższym świadczy chociażby brak „matematycznego” wyliczenia spadku wartości nieruchomości przez biegłego K. R., który oparł wnioski swojej opinii o metodę porównywania parami. O czym już była mowa powyżej, to właśnie opinia biegłego K. R. zawiera wiele nieścisłości i luk. W sytuacji gdy zadaniem biegłego było zaobserwowanie pewnego zjawiska masowego, którym jest wpływ hałasu na wartość nieruchomości to dla miarodajności jego opinii konieczna była analiza setek lub tysiąca transakcji.

W przeciwieństwie do opinii K. R., który poddał analizie zaledwie kilkanaście transakcji, biegły G. B. (1) przyjął do wyceny więcej nieruchomości bowiem: 10 transakcji w strefie I, 6 transakcji w strefie II, 126 transakcji w strefie III, 336 transakcji poza strefą. Nadto w przeciwieństwie do opinii biegłego K. R., biegły G. B. (1) przyjął do wyceny wyłącznie nieruchomości w zabudowie wolnostojącej, gdyż taki charakter ma nieruchomość powódki, co było istotne dla końcowych wyników opinii biegłego.

Przyjęcie metody statystycznej było również uzasadnione z uwagi na duże zróżnicowanie cen nieruchomości na rynku (...), a rozbudowany rynek danego typu nieruchomości jest podstawowym warunkiem stosowania tej metody. Jak wyjaśnił bowiem biegły G. B. (1), ceny całkowite na rynku nieruchomości zabudowanych domami mieszkalnymi są bardzo zróżnicowane i kształtują się od 50.000 zł do 5.750.000 zł za nieruchomość. Przy tak dużym zróżnicowaniu cenowym do określenia wartości nieruchomości konieczne i celowe było zastosowanie przez biegłego bardziej zaawansowanej metody wyceny, którą jest metoda analizy statystycznej, aniżeli metoda korygowania ceny średniej czy porównywania parami, które mają sens przy stosunkowo małej liczbie transakcji oraz gdy wszystkie nieruchomości w próbie są bardzo podobne do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. W ocenie Sądu, spełniony został również drugi warunek możliwości zastosowania przez biegłego metody analizy statystycznej jakim jest dostępność danych opisowych dotyczących transakcji kupna – sprzedaży. Biegły bowiem dysponował takimi danymi jak: cena transakcyjna nieruchomości, data jej sprzedaży i opis. Również trzeci warunek możliwości zastosowania przez biegłego omawianej metody został spełniony, bowiem biegły ze zrozumieniem posługiwał się zarówno w opinii, jak i w trakcie przesłuchania na rozprawie pojęciami formuł statystycznych, a zatem materia ta była biegłemu doskonale znana, w szczególności świadczy o tym fakt, że od 2011 r. biegły stosuje tę metodę w swoich opiniach.

Kolejnym zarzutem kierowanym do opinii biegłego G. B. (1) przez pełnomocnika powódki była nadmierna różnica w określeniu wysokości spadku wartości nieruchomości pomiędzy wyceną dokonaną przez biegłego K. R. określoną na kwotę 160.000 zł, a wyceną dokonaną przez biegłego G. B. (1) w kwocie 60.000 zł. W ocenie pełnomocnika powódki w przypadku nieruchomości powódki dwie opinie w której zastosowano różne metody (tak jak to miało miejsce w przypadku opinii K. R. i opinii G. B. (1)) winny mieć chociażby zbliżony do siebie efekt w sensie procentowego spadku wartości nieruchomości.

Biegły w piśmie odnoszącym się do zarzutów biegłego szczegółowo wyjaśnił przyczynę rozbieżności w wysokości oszacowanej przez biegłych nieruchomości. Rozbieżność ta wynikała, w szczególności z faktu, że biegły K. R. wnioski swojej opinii oparł na nieaktualnych danych zawartych w Biuletynie Stowarzyszenia (...) z grudnia 2010 r. w szczególności z danych tych wykorzystał w opinii wielkość współczynnika 0,2 dla I strefy oraz że oparł swoje wnioski o subiektywną metodę porównywania parami, gdzie jako nieruchomości podobne przyjął nie tylko nieruchomości wolnostojące, ale również w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Nadto do obliczeń biegły K. R. przyjął znacznie mniej transakcji, aniżeli biegły G. B. (1), przyjmując wyłącznie do analizy transakcje dotyczące domów w zabudowie wolnostojącej. Wszystkie wymienione ww. czynniki spowodowały rozbieżność w określeniu przez obu biegłych spadku

wartości nieruchomości powódki. Tymczasem biegły K. R. ustalił w swojej opinii spadek wartości nieruchomości w oparciu o pewien subiektywizm i dowolność w wyborze poszczególnych nieruchomości, co wpłynęło na rozbieżność w ustaleniu przez niego spadku wartości nieruchomości powódki, w porównaniu z wartością ustaloną przez biegłego G. B. (1), który opierał się na bardziej obiektywnych, ściśle matematycznych wyliczeniach. Biegły G. B. (1) mając na uwadze zasadę należytej staranności w sporządzeniu opinii oparł wnioski swojej opinii na obiektywnych kryteriach, a nie na własnej uznaniowości i subiektywności. Biegły G. B. (1) szczegółowo wyjaśnił na rozprawie w dniu 1 października 2015 r., że nawet gdyby musiał ustalić spadek wartości przedmiotowej nieruchomości w oparciu o metodę korygowania ceny średniej, to i tak w pierwszej kolejności musiałby przeprowadzić analizę rynku polegającą na analizie statystycznej wszystkich cech wszystkich analizowanych przez niego transakcji tak, aby móc nadać wagi poszczególnym transakcjom i ustalić jakie cechy wpływają na wartość danej nieruchomości. Biegły w trakcie przesłuchania wskazał również, że biegły K. R. w swojej opinii nie przeprowadzał analizy statystycznej, a oparł się jedynie na współczynnikach określonych w nieaktualnych już materiałach. Biegły podkreślił również, że po upływie roku od sporządzenia opinii, jej wnioski końcowe zasadniczo pozostaną aktualne.

Sąd uznał zatem, że opinia biegłego G. B. (1) w całości poddawała się pozytywnej ocenie. Pozostawała bowiem w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, a osoba je sporządzająca dysponowała poziomem wiedzy i doświadczeniem życiowym adekwatnym do stwierdzenia okoliczności objętych tezą dowodową. Nadto również sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków, nie budził żadnych zastrzeżeń Sądu. Powódka zaś nie przedstawiła żadnych argumentów, które podważałyby opinię według wyżej wskazanych kryteriów.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o konfrontację biegłych i przesłuchanie w charakterze świadków autorów prywatnej opinii. Dowód z zeznań świadków – autorów prywatnej opinii stanowiłby jedynie dowód pośredni w sprawie, nieistotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a ponadto wszystkie istotne okoliczności niniejszej sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd przeprowadził na tę okoliczność dowód bezpośredni w postaci opinii biegłego G. B. (1) i J. P.. Również z powyższych względów nie jest konieczna konfrontacja biegłego K. R. z biegłym G. B. (1) albowiem biegły zarówno w pisemnych wyjaśnieniach do opinii, jak i w trakcie przesłuchania na rozprawie w sposób szczegółowo ustosunkował się do wszelkich zarzutów pełnomocnika powódki.

Na okoliczność czy budynek powódki spełnia wymogi polskiej normy z zakresu izolacyjności akustycznej i jaka jest wartość nakładów koniecznych do zapewnienia w nieruchomości powódki właściwego klimatu akustycznego Sąd powołał dowód z opinii **biegłego sądownego z dziedziny inwestycji budowlanych i ich szacunku ekonomicznego J. P.**. Biegły wydał opinię w niniejszej sprawie we wrześniu 2015 r., która została zakwestionowana w całości pismem procesowym z dnia 9 października 2015 r. przez pełnomocnika pozwanego Skarb Państwa reprezentowanego przez Wojskowy Zarząd Infrastruktury w Poznaniu. W szczególności pełnomocnik pozwanego zarzucił biegłemu, że nie uwzględnił w opinii, iż z dokumentacji – opisu technicznego budynku powódki wynika, że pomieszczenia usytuowane w piwnicy – przyziemiu nie są pomieszczeniami mieszkalnymi wobec czego nie służą stałemu pobytowi powódki. Pozwany zaprzeczył tym samym, że w przyziemiu budynku powódki znajdują się jakiegokolwiek pomieszczenia mieszkalne, które spełniają wymogi w zakresie przeznaczenia ich na stały pobyt osób w szczególności w zakresie wysokości. Pozwany wskazał również, że konstrukcja budynku jest niezgodna z opisem technicznym budynku, gdyż zgodnie z dokumentacją techniczną mury budynku powinny być wykonane z cegły palonej pełnej, natomiast jak wynika z opinii biegłego ściany w budynku powódki zostały wykonane z gazobetonu i cegły. W ocenie pozwanego, również stropy i stropodach zostały wykonane niezgodnie z dokumentacją projektową budynku, gdyż biegły w opinii wskazał, że stropodach został wykonany w technice DZ- 3, gdy tymczasem z dokumentacji technicznej wynika, że stropy jak i stropodach powinny być wykonane techniką K. z płytą półciązką zbrojoną bednarką. Pozwany zaprzeczył również, że budynek powoda spełnia obecnie wymogi kubaturowe określone w decyzji – pozwoleniu na budowę. W ocenie strony niezaakceptowana przez organy budowlane zmiana ma charakter samowoli budowlanej zaprzeczając, że w przypadku gdyby powódka wykonała budynek zgodnie z zatwierdzonym opisem technicznym koniecznym byłoby poniesienie nakładów w zakresie określonym w opinii biegłego. Nadto pozwany wniósł o wyjaśnienie przez biegłego dlaczego biegły uznał, że istnieje konieczność wymiany progów podłogowych, listew osłaniających aluminiowych, uzupełnienia płytek glazuranych ściennych i w jakich pomieszczeniach, w

jaki sposób biegły ustalił ilość płytek, które uznał za takie które będą wymagały wymiany. Wniósł również o wyjaśnienie przez biegłego dlaczego ustalił koszt położenia płytek na balkonie obciążając pozwanego kosztami napraw remontowych budynku i dlaczego biegły zaproponował wykonanie droższego tynku syntetycznego akrylowego w sytuacji gdy na ścianach budynku powoda w części położony jest tynk cementowo – wapienny.

Na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. biegły sądowy J. P. odniósł się do części zarzutów przedstawionych przez pozwanego ad. 2 – Skarb Państwa – Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego niespełniania przez przyziemie budynku znajdującego się na nieruchomości powódki warunków przewidzianych przepisami na stały pobyt ludzi, biegły odpowiedział, iż w jego ocenie pomieszczenie w przyziemiu, w którym znajduje się tzw. „pokój nauki”, który syn powódki wykorzystuje m.in. do nauki oraz łazienka, w ocenie biegłego spełnia warunki pomieszczenia mieszkalnego. W szczególności biegły określił, że zarówno tzw. „pokój nauki”, jak i łazienka znajdujące się w jednym z dwóch przyziemiów w budynku powódki mają wysokość 2,20 m, przy dopuszczalnej wysokości dla stałego pobytu ludzi od 1,70 m w wyż. Biegły wskazał również, że z dokumentacji technicznej budynku powódki wynika, że dysponowała ona pozwoleniem na jego użytkowanie, natomiast z dokumentacji tej nie wynika, czy zostały zachowane parametry techniczne dla użytkowania pomieszczenia i czy pomieszczenie to spełnia warunki przewidziane dla możliwości stałego pobytu ludzi. Biegły podkreślił w trakcie przesłuchania, że oszacował konieczne nakłady, które winna ponieść powódka, aby dostosować nieruchomość do właściwego klimatu akustycznego według stanu budynku, który zastał na dzień oględzin nieruchomości. Biegły wskazał również, że zmiana konstrukcyjna budynku nie jest możliwa bez zmiany projektu i że konieczne jest wówczas pozwolenie na budowę, jednakże nie czuje się upoważniony do dokonania oceny, czy budynek powódki stanowi samowolę budowlaną. Co szczególnie istotne dla sprawy biegły wskazał również, że gdyby budynek powódki został wybudowany zgodnie z dokumentacją budowlaną to byłby on bardziej „wygłuszony”, w szczególności dotyczy to ścian budynku. Odnośnie zarzutu pełnomocnika pozwanego obciążania pozwanego kosztami związanymi z wymianą wykładziny i paneli podłogowych, biegły podał, że w jego ocenie winny one zostać wymienione, jednakże dotyczy to wyłącznie fragmentów, gdzie mają zostać zamontowane okna balkonowe. Pełnomocnik pozwanego twierdził, że nie jest to konieczne, gdyż okna balkonowe montowane są do progu betonowego, a nie podłogi, na co biegły wskazał, że nowe okna są montowane w miejsce starych okien, a obecnie zamontowane okna balkonowe w stosunku do zaprojektowanych mają szersze profile, w związku z czym wymiana paneli i wykładzin jest konieczna. Odnośnie zarzutu pozwanego, iż biegły w opinii zaproponował wykorzystanie przez powódkę droższego tynku to biegły powyższemu zaprzeczył. Wyjaśnił, że w pierwotnej dokumentacji technicznej budynku był przewidziany tynk cementowo – wapienny, a po ociepleniu budynku założono tynk akrylowy.

Wobec stwierdzenia przez biegłego J. P. w opinii, iż powódka wybudowała budynek na przedmiotowej nieruchomości niezgodnie z jego dokumentacją budowlaną, Sąd zobowiązał biegłego J. P. do sporządzenia opinii uzupełniającej, w której oszacuje wartość nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powódki przy hipotetycznym założeniu, że budynek ten został zbudowany zgodnie z dokumentacją techniczną i pozwoleniem na budowę.

Biegły J. P. wydał opinię uzupełniającą w styczniu 2016r. (k. 1010-1090), szacując wartość nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powódki, przyjmując powyższe hipotetyczne założenie. Powódka nie zakwestionowała wniosków tej opinii, a pozwany jedynie częściowo. W piśmie z dnia 14 marca 2016r. oraz w zeznaniach złożonych tego samego dnia biegły sądowy J. P. w sposób szczegółowy ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej, podtrzymując wniosek, że przed wprowadzeniem strefy oou budynek powódki – w hipotetycznym stanie – spełniał normy z zakresu akustyki budowlanej.

Po złożeniu ww. pisma oraz zeznań strony nie wnosiły już żadnych zarzutów do sporządzonych przez biegłego J. P. opinii. Sąd również nie powziął wątpliwości, co do ich rzetelności, a w konsekwencji wiarygodności.

Sąd uznał jako wiarygodne zeznania **świadka J. B.** Świadek zeznał na okoliczność wpływu i skutków jakie związane są z przelotami samolotów nad nieruchomością powódki na korzystanie przez nią z nieruchomości. W szczególności świadek wskazał, że samoloty latają z częstotliwością 2- 3 razy w tygodniu w dzień, ale także w godzinach wieczornych

około godz. 20 – 21, przelatując około 30 m nad domem powódki. W momencie przelatywania samolotów nie można prowadzić swobodnie rozmowy, trudno jest również oglądać telewizję i wypoczywać. Nadto świadek wskazał, że nieruchomości jest wykorzystywana nie tylko dla celów mieszkalnych, ale również na działalność gospodarczą męża powódki.

Przydatne okazały się również zgromadzone w sprawie dowody z **dokumentów**, których prawdziwość i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka wywodziła swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. w P. rozporządzeniem nr 82/03 Wojewody (...) z dnia 17.12.2003 r., zmienionym następnie rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 31.12. 2007 r., na mocy którego należąca do niej nieruchomość znalazła się częściowo w strefie D tego obszaru, a następnie w I strefie oou.

W rozpatrywanej sprawie powódka ostatecznie domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz:

- kwoty 200.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości należącej do powódki;
- kwoty 260.880,40 zł za wykonanie nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku powódki.

W pierwszej kolejności Sąd zajął się ustaleniem właściwego statio fisci pozwanego Skarbu Państwa. Powódka bowiem jako właściwe statio fisci z Skarbu Państwa podała zarówno reprezentowany przez (...) (...) w P., jak i Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu.

Ostatecznie Sąd uznał, iż zobowiązanym do uiszczenia odszkodowania na rzecz powódki jest statio fisci Skarbu Państwa - Szef Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu.

Kwestię reprezentacji Skarbu Państwa w procesie reguluje art. 67 § 2 zd. 1 kpc, w myśl którego za Skarb Państwa czynności procesowe podejmuje organ państwowej jednostki organizacyjnej, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. Z kolei ustawa Prawo ochrony środowiska, w art. 136 ust. 2, wskazuje, że w sprawach o odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 poś, do wypłaty odszkodowania zobowiązany jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem oou. Przepis ten ma charakter materialnoprawny, gdyż wskazuje podmiot odpowiedzialny za szkodę, związaną z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i zarazem pośrednio procesowy, albowiem w takim wypadku podmiot ten ma legitymację bierną w procesie o odszkodowanie, a w przypadku jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa pozwala wskazać jednostkę właściwą do jego reprezentacji.

Zgodnie z przepisem § 16 pkt. 11 rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 16.10.2008 r. (Dz. U. z 31.10.2008r. Nr 195, poz.1203 z póź. zm.) w sprawie określenia organów odpowiadających za nadzór nad przestrzeganiem przepisów o ochronie środowiska w komórkach organizacyjnych Ministerstwa Obrony Narodowej i jednostkach organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej lub przez niego nadzorowanych, kierownicy jednostek organizacyjnych podległych Ministrowi Obrony Narodowej wykonujący funkcję zarządców nieruchomości, wynikającą z prawa trwałego zarządu lub innych tytułów prawnych, reprezentują Ministra Obrony Narodowej w postępowaniach prowadzonych przed sądami powszechnymi w sprawach związanych z wykonywaniem funkcji zarządcy w zakresie ochrony środowiska. Wskazanie jednostek zarządzających nieruchomościami jako właściwych do reprezentacji Skarbu Państwa wynika z obowiązków nałożonych na te jednostki w tym rozporządzeniu (§ 16) i związaną z tym ich odpowiedzialnością. Jednostki te m.in. odpowiadają za spełnienie wymagań przepisów o ochronie środowiska oraz koordynują działalność w tym zakresie w stosunku do nieruchomości pozostających w ich trwałym zarządzie, kontrolują działalność z zakresu ochrony środowiska na obszarze swojej odpowiedzialności, podejmują działania racjonalizujące koszty utrzymania nieruchomości wojskowych w zakresie korzystania ze środowiska,

prowadzą sprawy związane z uzyskiwaniem decyzji i pozwoleń administracyjnych dotyczących korzystania ze środowiska oraz inne sprawy związane z przestrzeganiem wymogów przepisów o ochronie środowiska, na podstawie informacji o stanie środowiska i działalności proekologicznej na terenach objętych trwałym zarządem, opracowują i przedstawiają sprawozdanie o stanie środowiska i działalności proekologicznej na terenach tych jednostek, odpowiadają za wykonanie badań w zakresie emisji pól elektromagnetycznych i hałasu, prowadzą przedsięwzięcia wynikające z faktu ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania.

Zdaniem Sądu, z wyżej wymienionych funkcji związanych z ochroną środowiska, które zostały powierzone Szefowi Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu wynika jednoznacznie, że z działalnością tej jednostki związane jest dochodzone roszczenie, ze szkodą powstałą na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, będącą następstwem ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko wojskowe w K. i niemożnością dostosowania standardów emisyjnych hałasu. Lotnisko w K. położone jest na obszarze podległym Szefowi Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu.

Zgodnie z art. 67 § 2 kpc za Skarb Państwa czynności procesowe podejmuje organ jednostki organizacyjnej, z której działalnością wiąże się dochodzone roszczenie. W przypadku Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu jest to Szef tej jednostki.

Mając to na uwadze należy uznać, że w okolicznościach sprawy nie było ostatecznie podstaw do ustalenia, że Skarb Państwa reprezentuje 31 Baza Lotnictwa Taktycznego, stacjonująca na lotnisku w K.. Roszczenie powódki wynika z przepisów ustawy prawo ochrony środowiska oraz związane jest z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń powódka wskazywała art. 129 § 2 u.p.p.ś., art. 322-328 u.p.o.ś. w zw. z art. 435 k.c.

W dotychczasowym orzecznictwie sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, ukształtowały się dwa poglądy dotyczące podstawy prawnej, pod którą należy dokonywać subsumcji faktu obejmującego spadek wartości nieruchomości w związku z położeniem jej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z pierwszym z tych poglądów, podstawą roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska wojskowego, które emituje hałas, nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska na terenach leżących w jego sąsiedztwie, w takim stopniu, że zaistniały podstawy do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego sąsiednie nieruchomości, stanowi przepis art. 435 kc zw. z art. 322 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej upoś).

Przepis art. 129 ust. 2 upoś, w myśl którego odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, obejmuje zaś tylko szkodę, którą można ocenić już w momencie opublikowania aktu normatywnego zawierającego ograniczenia lub w krótkim okresie jego obowiązywania. Wskazuje na to powiązanie w tym przepisie wystąpienia szkody z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości i krótkim dwuletnim terminem do jej dochodzenia, a także wąskie jej ujęcie. Powyższe oznacza, że pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolonego emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008r., II CSK 367/08, Lex 508805, w wyroku z dnia 25 lutego 2009r., II CSK 565/08, publ. Lex nr 528219).

W myśl zaś drugiego z zaprezentowanych przez Sąd Najwyższy poglądów (vide: wyrok z dnia 25 lutego 2009r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036), 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 odwołanie się do celu regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony

środowiska. Artykuł 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest bowiem 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 (zwanego dalej oou), eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

W ocenie Sądu, zważywszy na argumentację przedstawioną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 kwietnia 2010r., należy przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym należy 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. Dzielenie ograniczeń na „prawne” i „faktyczne” nie ma uzasadnienia w brzmieniu tego przepisu, skoro w istocie chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, VI ACa 140/11, publ. G.P. TPwF 2011/167/7).

W art. 129 - 136 u.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 (cuius damnum eius periculum). 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 oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika zaś, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (tak cytowane wyżej post. SN).

Stosownie do art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania m.in. dla lotniska tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy prorealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Wymieniony obszar 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 u.p.o.ś. - sejmik województwa, w drodze uchwał (a wojewoda w drodze rozporządzenia, przed nowelizacją przytoczonego przepisu), zaś dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy prorealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.). Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (rozporządzenie wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Oceniając zasadność roszczenia powódki wskazać należy, że nie miał racji pozwany twierdząc, że rozporządzenie wprowadzające strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – K. przestało obowiązywać.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego zawsze znacząco (przed zmianą brzmienia przepisu art. 135 ust. 2 poś w dniu 15 listopada 2008 roku - „znacząco”) oddziaływać na środowisko, lub dla zakładów lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana, jako takie przedsięwzięcie, określa się na zasadach wskazanych a art. 135 ust. 2 upoś. Przepis ten zawiera delegację do określenia obszaru ograniczonego użytkowania, jak również oznaczenia, jakie przedsięwzięcia mogą znacząco oddziaływać na środowisko.

Przepis art. 135 ust. 2 upoś był zmieniany w ostatnich latach kilkakrotnie, z czym wiązała się także zmiana kompetencji do wydawania aktów prawa miejscowego - w miejsce wojewody – wprowadzono od 15 listopada 2008 roku sejmik województwa oraz wskazano, że następuje to w formie uchwały, a nie jak dotychczas w formie rozporządzenia.

Z powyższym wiązała się kontrowersja co do obowiązywania wcześniej wydanych przez wojewodów rozporządzeń w sprawie obszarów ograniczonego użytkowania, gdy od daty 15 listopada 2008 roku kompetencję do wydawania aktów prawa miejscowego dotyczących tej kwestii otrzymał sejmik województwa.

Problem ten był przedmiotem rozważania Sądu Najwyższego, który m.in. w wyroku z dnia 6 maja 2011 roku w sprawie o sygn. akt II CSK 421/10 orzekł, iż rzeczone zmiany art. 135 ust. 1 i 2 upoś były „(...)wynikiem usuwania usterek włączania do systemu prawa wewnętrznego regulacji wspólnotowych, które musiały także dotychczas być uwzględniane w procesie interpretacji implementującej je ustawy - stwierdzić należy, że ingerencja ustawowa w treść art. 135 ust. 1 i 2 p.o.ś. miała charakter redakcyjny, a nie merytoryczny”. Stąd też, „zmiana art. 135 ust 1 i 2 p.o.ś. obowiązująca od 15 listopada 2008 r. nie wiązała się ze zmianą kompetencji do wydawania aktów prawa miejscowego lecz stanowiła dostosowanie tego przepisu do nowej konstrukcji przepisów o ochronie środowiska, związanej z wydzieleniem części regulacji do odrębnego aktu prawnego i usunięciem wad transkrypcji prawa wspólnotowego”.

Rozporządzenie Wojewody nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 roku zachowało więc moc obowiązującą do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego przez organy przejmujące zadania i kompetencje, czyli w niniejszej sprawie do uchwalenia przez Sejmik Województwa (...) w formie uchwały nowego obszaru ograniczonego użytkowania, który by zastąpił w całości poprzedni. Jako, że nowy organ nie uchwalił nowego obszaru ograniczonego użytkowania - w zakresie kompetencji określonych art. 135 ust. 2 uPOŚ, a więc obszaru, którego dotyczy obowiązuje wciąż rozporządzenie Wojewody (...) nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 roku.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak już wskazano, ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. W świetle powyższych argumentów żądanie powodów nie ma podstawy w art. 435 k.c. w zw. z art. 322 u.p.o.ś., lecz w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. (są to reżimy rozłączne). Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. 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. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom - niekiedy

mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o wykup nieruchomości, jak również o odszkodowanie 2-letniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 p.o.ś.

W ocenie Sądu, powódka dochowała wskazanego w powyższym przepisie terminu prekluzyjnego, zgłaszając swoje roszczenia do pozwanego Skarbu Państwa w 2004r. Zdaniem Sądu, termin ten dla powódki nie powinien być ponownie liczony od dnia wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 roku nr 40/07 (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 22 stycznia 2008 roku nr 1, poz. 1 – dalej Rozporządzenie nr 40/07), tj. od dnia 22 lutego 2008 roku. Powyższy akt prawny powodował bowiem jedynie formalnoprawną zmianę umiejscowienia nieruchomości powodów w określonej strefie ograniczonego użytkowania (w strefie „I”, zamiast dotychczasowej strefy „D”). Zauważyć należy jednak, że zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powódki powstały już na skutek wejścia w życie rozporządzenia w wersji pierwotnej, nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 roku. Nowelizacja rozporządzenia odnoszącego się do stref ograniczonego użytkowania lotniska, jako niezmienną faktycznych ograniczeń dotyczących korzystania z nieruchomości, nie mogła już spowodować wygaśnięcia roszczeń powódki. Rozporządzenie ustanawiające strefę „I” było aktem prawa zmieniającym, mamy więc tu do czynienia z ciągłością aktu prawa miejscowego. Tym samym, termin prekluzyjny należy liczyć od chwili wejścia w życie pierwszego rozporządzenia i został dochowany poprzez doręczenie pozwanemu w październiku 2004r. wniosku o wypłatę odszkodowania z tytułu położenia nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska K.. Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 u.p.o.ś. wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011 roku, VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest 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 p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 roku, II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916).

W ocenie Sądu powódka wykazała w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia, rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/03, następnie zmienionym rozporządzeniem nr 40/07, obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., nieruchomość powódki znalazła się w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania. Co prawda trudno przyjąć, aby powódka poniosła szkodę na skutek wprowadzenia wyżej wymienionych, ściśle skonkretyzowanych w rozporządzeniu Wojewody ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, jednakże z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości powołanego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami

wprowadzonymi rozporządzeniem Wojewody, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak działka powódki – w I strefie obszaru, na rynku nieruchomości, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym jest oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska w K., które emituje ponadprzeciętny hałas.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa wojskowego lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości w stosunku do nieruchomości pozostających poza strefami ograniczonego użytkowania – jak wynika z konkluzji opinii biegłego powołanego do sprawy ad hoc G. B. (1) wynosi 62.100 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powódki 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 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową, może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądź, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania wskazane w załączniku nr 3 Rozporządzenia 40/07. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 upoś - 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. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinie biegłego sądowego J. P. na łączną kwotę 88.132,60 zł brutto (wartość z podatkiem 8% VAT). Istotnym w sprawie było, że z ustaleń Sądu – dokonanych na podstawie pisemnej opinii biegłego J. P. oraz ustnych wyjaśnień do tej opinii – wynika, że powódka pobudowała przedmiotowy budynek, niezgodnie z zatwierdzoną dokumentacją budowlaną, a w konsekwencji pozwoleniem na budowę. Jak wyjaśnił zaś biegły gdyby powódka wykonała budynek mieszkalny zgodnie z wymogami i technologią określonymi w dokumentacji budowlanej i pozwoleniem na budowę to izolacyjność budynku przed niekorzystnym wpływem hałasu z zewnątrz byłaby większa, aniżeli obecnie, co w szczególności dotyczy ścian budynku.

Zgodnie z art. 361 § 1 kc zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W ocenie Sądu, pozwany może odpowiadać za sporną szkodę tylko w ramach adekwatnego związku przyczynowego. Poza tym związkiem pozostaje zaś wartość nakładów na rewitalizację akustyczną, które wynikają z faktu pobudowania budynku niezgodnie z pozwoleniem na budowę i dokumentacją budowlaną, czyli ponad kwotę 88.132,60 zł brutto. Gdyby powódka pobudowała budynek zgodnie z dokumentacją techniczną, to miałby on lepsze parametry izolacyjności akustycznej niż aktualnie. Brak jest podstaw, aby skutki ww. zaniechań powódki przerzucić na pozwanego. W takiej sytuacji tj. obciążania pozwanego nakładami na rewitalizację akustyczną budynku wg. jego obecnego stanu, powódka byłaby zatem bezpodstawnie wzbogacona.

Pozwany Skarb Państwa – Dowódca 31 Bazy Lotnictwa Taktycznego w P. podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia z uwagi na fakt, że nieruchomość powódki od 1963 r. jest narażona na hałas lotniczy, co powódka winna brać pod uwagę przy budowie domu położonego na nieruchomości.

Zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż ww. okoliczność na którą powoływał się pozwany nie miała znaczenia dla sprawy. Roszczenie powódki nie jest bowiem bezpośrednio związane z funkcjonowaniem lotniska, ale związane jest z ustanowieniem na przedmiotowym terenie obszaru ograniczonego użytkowania, co powoduje konieczność znoszenia na terenie spornej nieruchomości ponadnormatywnego hałasu.

Przedawnienia roszczeń wynikających z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. nie reguluje art. 442¹ k.c. Przedmiotowy przepis odnosi się bowiem do czynów deliktowych, których koniecznym elementem jest bezprawność działania dłużnika. Tymczasem podstawą roszczeń wynikających z omawianej ustawy nie są czyny bezprawne. Ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, o jakich mowa w art. 129 u.p.o.ś. wynikają z ważnych aktów normatywnych – rozporządzeń rządowych organów administracji lub jednostek samorządu terytorialnego, znajdujących swą podstawę w ustawie. W konsekwencji brak jest szczególnych przesłanek uzasadniających stosowanie do przedmiotowych zdarzeń prawnych art. 442¹ k.c. Pozostają ogólne zasady przedawnienia wyrażone w art. 118 k.c. Potwierdza to zresztą stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w orzeczeniu z dnia 4 grudnia 2013r. (II CSK 161/13; dotychczas niepublikowane). W rozpatrywanej sprawie znajduje zatem zastosowanie dziesięcioletni termin przedawnienia, który nie upłynął. Z powyższych względów roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu.

Nie było przy tym przeszkód, aby powódka w toku niniejszego postępowania dokonała sprecyzowania lub zmiany wysokości roszczenia w zakresie powołanej już podstawy faktycznej i prawnej. Przyjęcie powyższych wniosków jest konsekwencją wyróżniania w nauce prawa, obok roszczeń materialnoprawnych, roszczeń formalnych czy procesowych. Roszczenie formalne (procesowe) ze swej istoty może ewoluować albowiem do czasu zamknięcia rozprawy nie jest wiadomym (w ujęciu teoretycznym) czy roszczenie stronie w ogóle przysługuje, a jeżeli tak to w jakiej wysokości. Nie można wymagać od strony powodowej, aby w określonym przez ustawodawcę relatywnie krótkim terminie 2 lat od wejścia w życie aktu prawnego przydającego jej normę prawną (uprawnienie) skonkretyzowała w sposób definitywny swoje roszczenie wobec przeciwnika procesowego. Gdyby taki wymóg istotnie obciążał poszkodowanego to pozycję Skarbu Państwa w procesach takich jak w niniejszej sprawie uznać należałoby jako bezpodstawnie uprzywilejowaną, a sam proces iluzoryczny albowiem postępowanie dowodowe w sprawie miałyby na celu weryfikację luźnego szacunku strony powodowej w dacie wnoszenia pozwu, często nie popartego fachowymi danymi (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5.06.2013r., I ACa 391/13).

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać należy, że powódka w niniejszym postępowaniu wykazała swoje roszczenie w łącznej kwocie 150.232,60 zł, w tym z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości w kwocie 62.100 zł. i kwoty 88.132,60 zł tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku zgodnie z dokumentacją techniczną i pozwoleniem na budowę. O zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki powyższej kwoty orzeczono w punkcie 1 wyroku. W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł w pkt. 2 wyroku.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powódce odszkodowania Sąd miał na uwadze, że z ostateczną wysokością szkody strony mogły poznać się dopiero z chwilą wydania opinii przez biegłego G. B. (1) – w zakresie utraty wartości nieruchomości oraz z chwilą wydania uzupełniającej opinii przez biegłego sądowego J. P. – w zakresie nakładów na rewitalizację akustyczną. Na wcześniejszym etapie postępowania, jak już wskazano powyżej, powódka nie mogła określić precyzyjnie wysokości żądania, zaś pozwany nie mógłby jej zweryfikować. Należy przy tym podkreślić, że przyjęcie takiego rozwiązania przez Sąd nie podważało celu roszczenia odsetkowego, którym jest kompensacja szkody wynikającej z niemożności korzystania przez wierzyciela z należnych mu pieniędzy. Ceny nieruchomości niewątpliwie zmieniły się istotnie od chwili wytoczenia powództwa, w

szczegółności z uwagi na znaczną podwyżkę cen nieruchomości w latach 2005-2010. Ubytek wartości nieruchomości powódki został zatem oszacowany z uwzględnieniem aktualnej na dzień wydania opinii wartości, zwiększonej od 2005 r. nie tylko wskutek inflacji, lecz przede wszystkim w związku z kształtowaniem się cen na rynku nieruchomości. Zasądzenie odsetek od daty zgłoszenia żądania prowadziłoby zatem do efektu podwójnego wynagrodzenia powódki niemożności korzystania z należnych jej kwot: po raz pierwszy poprzez zwaloryzowanie jej roszczenia w związku z upływem prawie 12-letniego czasu od daty zgłoszenia, a po raz drugi poprzez przyznanie odszkodowania za ubytek wartości jej nieruchomości według aktualnych cen. Odsetki ustawowe za opóźnienie od żądanej przez powódkę kwoty odszkodowania należało zatem zasądzić:

- w zakresie utraty wartości nieruchomości od dnia następnego od wydania opinii przez biegłego G. B.: opinia została wydana w listopadzie 2014r., a złożona w Sądzie 10.12.2014r., a zatem za dzień jej wydania Sąd uznaje ostatni dzień listopada tj. 30.11.2014r.,
- w zakresie nakładów na rewitalizację akustyczną - od dnia następnego od wydania opinii uzupełniającej przez biegłego J. P. tj. od dnia 30 stycznia 2016r., gdyż opinia jest datowana na styczeń 2016r. i została założona 29.01.2016r.,

Na ww. daty tj. 30.11.2014r. i 29.01.2016r. Sąd ustalił wysokość należnego powódce odszkodowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9.10.2012r., w sprawie I ACa 837/12), od dnia następnego zatem należało liczyć opóźnienie pozwanego w zapłacie jego poszczególnych elementów. Żądanie odsetkowe dotyczące wcześniejszego okresu podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 2 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i 102 kpc, obciążając nimi strony stosunkowo: powódkę w 67%, a pozwanego Skarb Państwa – Szefa (...) w P. w 33%.

Na koszty sądowe w niniejszej sprawie złożyło się: wpis sądowy od pozwu w kwocie 21.745 zł (po rozszerzeniu powództwa, na podstawie przepisów obowiązujących w dniu wniesienia pozwu tj. Rozporządzenia MS z 17.12.1996r. w sprawie określenia wysokości wpisów w sprawach cywilnych: 6.600 zł od pierwszych 100.000 zł oraz 5% od nadwyżki, uiszczony przez powódkę do kwoty 12.400 zł / 2.900 zł, k.55 i 9.500 zł k. 115), wynagrodzenie biegłego K. R. w kwotach: 2.420,87 zł (k. 245), 754,07 zł (k. 482), 817,95 zł (k. 514), 304,98 zł (k. 514), wynagrodzenie biegłego G. B. (1) w kwocie 3.408,61 zł (k. 967), wynagrodzenie biegłego J. P. 6.993,86 zł (k.1004) i 3.580,64 zł (k. 1139), łącznie 18.280,98 zł.

W niniejszej sprawie powódka została zwolniona od poniesienia wpisu sądowego od rozszerzonego powództwa ponad kwotę 9.500 zł (k. 111). Powódka poniosła koszty związane z zaliczką na opinie biegłych w kwotach: 1.000 zł (k. 93), 1.420,87 zł (k. 244), 800 zł (k. 387), 1.000 zł (k. 511), łącznie 4.220,87 zł.

Stosownie do wyniku sporu powódka winna ponieść kwotę 14.569,15 zł tytułem nieuiszczonego wpisu sądowego (21.745 zł x 67%), 12.248 zł tytułem wynagrodzenia biegłych (18.280,98 x 67%). Mając to na względzie Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 8.027,13 zł (12.248 zł – 4.220,87 zł; stosowny błąd rachunkowy zostanie z urzędu sprostowany przez Sąd). W pozostałej zaś części, skoro powódka korzystała z częściowego zwolnienia od kosztów sądowych, Sąd na podstawie art. 102 kpc nie obciążył jej pozostałymi kosztami sądowymi tj. częścią nieuiszczonego wpisu sądowego od pozwu (pkt. 3 lit. c wyroku).

Pozwany przegrał proces w 33%, a zatem winien ponieść wydatki na biegłych do kwoty 6.032,98 zł (18.280,98 zł – 12.248 zł), uiszczył zaliczkę w wysokości 1.000 zł, a zatem należało ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 5.032,98 zł (pkt. 3 lit. d wyroku). Pozwany winien zwrócić powódce koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.173 zł (9.615 zł x 33%) – punkt 3 lit. a wyroku. Z uwagi na czas trwania sprawy oraz stopień jej skomplikowania (liczne opinie biegłych), jak i związany z tym nakład pracy, Sąd uznał, że uzasadnione jest, aby określić wysokość należnego wynagrodzenia na 4 krotność stawki minimalnej (§ 6 pkt. 5 w zw. z § 4 ust. 2 oraz § 2 ust. 2 Rozporządzenia z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackiej oraz ponoszenia przez Skarb

Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) tj. kwotę 9.600 zł powiększonego o uiszczoną opłatę skarbową od pełnomocnictwa, łącznie 9.615 zł.

O kosztach zastępstwa procesowego pozwanego Sąd orzekł w punkcie 3 lit. b wyroku, zasądzając od powódki na jego rzecz kwotę 6.432 zł (9.600 zł x 67%).

SSO /-/ Magda Inerowicz