

Sygnatura akt XVIII C 615/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Katarzyna Stefaniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 grudnia 2015 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **M. S.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. w P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 79.204,52 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście cztery zł i pięćdziesiąt dwa gr) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) **49.928 zł od dnia 1 września 2015 r. do dnia zapłaty,**
- b) **18.000 zł od dnia 25 października 2014 r. do dnia zapłaty,**
- c) **11.276,52 zł od dnia 27 marca 2015 r. do dnia zapłaty**

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3. kosztami procesu obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.911,36 zł.

SSO Iwona Godlewska

UZASADNIENIE

Powód M. S. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 78.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym. Powód wskazał, że w wyniku rozbudowy lotniska, nieruchomość narażona jest na większy hałas niż dotychczas gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. – w strefie wewnętrznej. Powód podniósł, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Nadto powód wskazał, że obowiązana jest ponieść nakłady akustyczne na doprowadzenie budynku do zgodności z normami budowlanymi w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu. Powód wskazał, że wzywał pozwanego do zapłaty, jednak bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powód nie wykazał, że poniósł konkretną szkodę. Pozwany podniósł, że na powoda nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Pozwany wskazał również na podejmowane przez niego działania zmierzające do zmniejszenia uciążliwości funkcjonowania portu.

Pismem z 26 marca 2015r. powód rozszerzył powództwo do kwoty 79.61,52zł, domagając się zasądzenia od pozwanego kwoty 50.585 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 29.276,52zł tytułem odszkodowania na pokrycie nakładów na rewitalizację akustyczną z odsetkami ustawowymi od kwoty 78.000zł od dnia 16 listopada 2013r. do dnia zapłaty i od kwoty 1.861,52zł od dnia 26 marca 2015r. do dnia zapłaty.

Sąd ustalił, co następuje:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawienie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z Portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

Okoliczności bezsporne, Raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” – złożone do Dziennika Ogólnego Wydziału XII Cywilnego SO Poznań L.dz. 95/13

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...). Nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

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

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinny dwupoziomowym niepodpiwniczonym w zabudowie wolnostojącej pobudowanym w latach 70-tych. Jest to budynek murowany wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej z dachem płaskim. Budynek wyposażony

jest w sieć wodną, energetyczną, gazową i kanalizacyjną. Przyziemie budynku składa się z kuchni, 3 pokoi, łazienki i korytarza, i piętro – z kuchni, 3 pokoi, łazienki i korytarza. Fundamenty budynku są betonowe, ściany zewnętrzne są murowane, ściany wewnętrzne są murowane, strop jest masywny żelbetowy. Dom posiada elewację wykonaną z tynku mineralnego. Wewnątrz domu ściany są malowane bądź tapetowane, sufity są malowane, na podłogach są parkiet, panele, płytki ceramiczne, stolarka okienna jest drewniana, stolarka drzwiowa jest drewniana, wyposażenie sanitarne jest dobre, dom ogrzewany jest piecem węglowym i piecem gazowym. Układ funkcjonalny pomieszczeń jest przeciętny. Ogólny stan techniczny budynku jest dobry i przeciętny. Działka jest ogrodzona.

W miejscu położenia nieruchomości powoda poziom hałasu równoważnego na zewnątrz budynku w najniekorzystniejszej 1/2 godziny pory nocnej wynosi 65 dB.

W związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego w strefie wewnętrznej powód obowiązany jest ponieść nakłady celem dostosowania klimatu akustycznego pomieszczeń do obowiązujących norm. Powód musi wymienić okna na okna o wskaźniku min. 29, 32, 34 dB w pomieszczeniach chronionych i zamontować 9 nawiewników okiennych dla zapewnienia właściwego działania wentylacji grawitacyjnej. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 29.276,52 zł (z 8% podatkiem VAT).

Nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym uchwałą nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. działka powódki znajduje się na terenie oznaczonym symbolem M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu o kwotę 49.928zł w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Dowód: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej (k.11-20); opinia biegłego sądowego J. W. wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami ustnymi (k. 178-253, 289-291, 377-378, 384-387, 472-475, 543)

Pismem z dnia 4 listopada 2013r. powód wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 78.000 zł tytułem odszkodowania.

Okoliczności niesporne, wezwanie do zapłaty (k.9-10)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powoda położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powoda oraz czy powód musi ponieść nakłady na wyciszenie budynku. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii dotyczącej spadku wartości nieruchomości, opinii dotyczącej wartości nakładów i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. wraz z opinią uzupełniającą i wyjaśnieniami ustnymi.

W opinii dotyczącej ustalenia wartości nakładów, biegły wyjaśnił, że uwzględniając założenia wynikające z normy PN-87/B- (...) tj. wyliczenia według najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny pory nocnej oparł się na punktach pomiarowych najbardziej zbliżonych do nieruchomości powoda, i po przeanalizowaniu konkretnych przelotów w konkretnych godzinach ustalił poziom hałasu równoważnego w nocy na poziomie 65 dB. Biegły wskazał, że ponieważ bardzo krytycznym parametrem jest ten parametr dotyczący 1/2 godziny w nocy, biegły oparł się na tych ustaleniach w przypadku obliczania wymaganej izolacyjności akustycznej przegród budowlanych. Jednocześnie biegły ustosunkowując się do pytania pełnomocnika pozwanego co do kwalifikowania okien do wymiany wskazał, że korzysta z parametrów Instytutu Techniki Budowlanej i w przypadku przekroczenia norm kwalifikuje okna do wymiany, natomiast gdy normy są spełnione – wówczas nie ma takiej potrzeby. Mając na uwadze powyższe, Sąd uwzględniając

wyczerpujące wyjaśnienia biegłego W., ustalając wartość nakładów koniecznych do poniesienia przez powoda celem dostosowania budynku do wymagań akustycznych oparł się na wyliczeniach złożonych przez biegłego w opinii uzupełniającej.

Kontrowersje ze strony pozwanego budziła opinia biegłego W. również co do ustalenia spadku wartości nieruchomości. W przedmiotowej opinii dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. biegły W. poddał analizie porównawczej transakcje sprzedaży nieruchomości podobnych do będącej przedmiotem opinii położonych poza strefą ograniczonego użytkowania. Opierając się na badaniach przeprowadzonych przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad dwa lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...).

W opinii uzupełniającej biegły skorygował wartość nieruchomości na kwotę 505.348zł i odpowiednio utratę wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem oou na kwotę 50.585zł uwzględniając uwagi co do oceny atrybutu „zagospodarowanie działki obiekty towarzyszące”, którą po weryfikacji ocenił na stopień dobry. Odnośnie przyjęcia do analizy nieruchomości położonych również w B., biegły wyjaśnił, że miejscowość ta bezpośrednio graniczy z P. i brak jest podstaw do odrzucania transakcji z podobnym obiektem. Wskazał, które pomieszczenia należą do kategorii chronionych akustycznie.

W kolejnym uzupełnieniu do opinii biegły określił spadek wartości nieruchomości ustalony na podstawie modelu bazującego na położeniu konkretnej nieruchomości w strefie – bez elementów parametrów hałasu, na kwotę 49.928zł. Biegły zastosował odmienną metodę, która była bardziej obiektywna, skoro obniżenie wartości nieruchomości było oceniane zasadniczo przez to, że nieruchomość leży w danej strefie, a nie poprzez ustalanie tej wartości w zależności od odległości położenia nieruchomości od punktu pomiaru hałasu. Model ten opierał się zatem na różnicowaniu spadku wartości nieruchomości w zależności od jej położenia w strefie oou. W ocenie Sądu, druga metoda przyjęta za podstawę obliczenia utraty wartości nieruchomości powoda jest przekonująca poprzez jej stanowczość jak i klarowność.

W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważyłyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego W.. Biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów stron tak na piśmie, jak i zeznając przed Sądem. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Podkreślić należy, że biegły posiada uprawnienia legitymujące do wydawania opinii z zakresu akustyki, co znajduje potwierdzenie we wpisie biegłego na liście biegłych Sądu Okręgowego w Poznaniu. Istotne, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd oddalił osobowe wnioski dowodowe, albowiem wszystkie okoliczności sprawy zostały wszechstronnie wyjaśnione, kwestie te wymagają wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje biegły sądowy, stąd dowody te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić też należy, że istotne w niniejszej w sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powoda i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powoda. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu.

Jeśli chodzi o sposób wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszaru, to powyższe wynika ze zgromadzonych dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego akustyka na te same okoliczności, w związku z którymi sporządzono już opinie, albowiem w ocenie Sądu, zmierzał on do przedłużenia postępowania, zaś ewentualne kolejne opinie, nie wniosłyby do sprawy żadnych nowych wiadomości. Niedopuszczalne jest również powoływanie wielu biegłych na okoliczność wyjaśnienia jednego zjawiska bez wyraźnej ku temu przyczyny.

Nadto Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o skierowanie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości oraz opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości do Komisji Arbitrażowej PFSRM w celu oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, albowiem zarzuty stawiane przez pełnomocnika pozwanego do opinii nie zasługiwały na uwzględnienie. Podkreślić należy, że opinia sporządzona przez biegłego W. została sporządzona zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny opracowanymi przez Polską Federację Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych, jest spójna i logiczna. Powyższy wniosek zdaniem Sądu zmierzał jedynie do przedłużenia postępowania.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powód domagał się kwoty 50.585zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwoty 29.276,52zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. należąca do powoda nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszar. Powód podnosił, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jego nieruchomości oraz powód musi ponieść nakłady celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powód w piśmie z dnia 5 lutego 2014 r. doręczonym pozwanemu w dniu 7 lutego 2014 r. wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz koszty nakładów rewitalizacyjnych na budynek mieszkalny, dochował więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na

założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powoda, bo w związku z utworzeniem obszaru powód musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego W. nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut, że powód winien zdawać sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”, na którego realizację zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), dopiero w 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawianie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych,

gdzie już w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych. Natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 1997 roku jest znaczny. Natomiast w latach 90-tych nie funkcjonował w ogóle ruch cywilny pasażerski, lotnisko Ł. było bowiem lotniskiem wojskowym i zakres natężenia ruchu, jego częstotliwość i związany z tym hałas był nieporównywalnie mniejszy. Lotnisko Ł. była wówczas dla właścicieli sąsiednich nieruchomości nie jako atrakcją, ciekawostką, a nie uciążliwością. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych norm, co skutkowało wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – zwłaszcza, że w latach 90-tych zakładano, że lotnisko Ł. funkcjonować będzie do 2012 – 2015, a w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. P. z 1994r. zakładano, że w przypadku radykalnego wzrostu ruchu lotniczego dojdzie do rozbudowy lotniska K. i przeniesienie lotniska Ł.. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powoda (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, Legalis).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z ostatecznych wyliczeń biegłego, po dokonaniu korekty opinii, wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda stanowi kwotę **49.928zł**. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powoda w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr XVIII/302/12. Powód nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego

czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomości jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 49.928zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Odnosząc się do żądania odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację budynku wskazać należy, że zgodnie z art. 136 ust 3 p.o.ś. 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.

Wskazać należy, że roszczenie o nakłady należy się także wówczas, jeżeli powód ich nie dokonał. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z. 6, późn. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. Jak wskazano powyżej w związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powoda w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P. powód zobowiązany jest zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej przez zastosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej, tj. zgodnie normą PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny poziom dźwięku dotyczy przedziału czasu równemu czasowi oceny tj. 8 najniekorzystniejszych godzin w ciągu dnia i najniekorzystniejszej 1/2 godziny w ciągu nocy. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:1999 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Biegły W. ustalił, że w pomieszczeniach chronionych dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku poprzez wymianę okien na okna o wyższej izolacyjności akustycznej. Powód musi wymienić okna na okna o wskaźniku minimum 29, 32, 34 dB w pomieszczeniach chronionych i zamontować 9 nawiewników okiennych. Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 29.276,52 zł (z 8% podatkiem VAT).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 29.276,52 zł tytułem nakładów rewitalizacyjnych.

Od wskazanej łącznie kwoty 79.204,52 zł Sąd zasądził odsetki ustawowe zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., tj. od kwoty 49.928zł od dnia 1 września 2015r. (tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości – z tym bowiem dniem znana była wartość szkody k.479) do dnia zapłaty, od kwoty 18.000zł od dnia 25 października 2014r. (tj. dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii biegłego w zakresie nakładów na rewitalizację akustyczną k.297) a od kwoty 11.276,52zł od 27 marca 2015r. (tj. o dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego rozszerzenie powództwa k.393) do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie z przyczyn wskazanych wyżej powództwo zostało oddalone.

O kosztach postępowania Sąd orzekł mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powód wygrał proces. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążył pozwanego całością kosztów postępowania i zasądził pod pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.911,36zł. Na koszty postępowania poniesione przez powoda złożyły się bowiem następujące kwoty: 3.900zł+94zł – opłata od pozwu, 3.617zł – koszty zastępstwa procesowego oraz 2.005,47zł+294,89zł – koszty związane z udziałem biegłego w postępowaniu.

SSO Iwona Godlewska