

Sygnatura akt XVIII C 690/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 21 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

P. P.

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda 69.606,42 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy sześćset sześć złotych i czterdzieści dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. rozdziela stosunkowo koszty procesu i w związku z tym:
 - a)
 - a) zasądza od pozwanego na rzecz powoda 3.539,40 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
 - b) nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 2.064,45 zł,
 - c) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 1.494,96 zł.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 690/15**

UZASADNIENIE

Powód P. P. w pozwie z dnia 26 lutego 2014 r. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 128.580 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości będącego wynikiem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i sąsiedztwa lotniska P. – Ł. w P., zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 35.125 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu koniecznych wydatków na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się na nieruchomości powoda oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...), która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i pismem z dnia 6 lutego 2014 r. zgłosił pozwanemu roszczenia domagając się zapłaty 252.000 zł tytułem odszkodowania, a pismo to pozwany pozostawił bez odpowiedzi. Odszkodowania tytułem spadku wartości nieruchomości powód domagał się na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Żądanie równowartości nakładów związanych z rewitalizacją akustyczną zgłosił na podstawie art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska. (k. 1-9).

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

Pozwany zarzucił, że powód nie udowodnił, aby na nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny, co miaoby uzasadniać przyznanie mu odszkodowania tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną, gdyby zaś taki budynek się tam znajdował, nie wykazał, że istnieje konieczność poniesienia nakładów i ich wartości, a ponadto nie wykazał, aby na skutek utworzenia OOU spadła wartość nieruchomości i w jaki sposób nastąpiło ograniczenie powoda w korzystaniu z nieruchomości, skoro samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze odpowiedzialności pozwanego, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niego również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują spadku wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r., a faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powoda rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. Pozwany zakwestionował wreszcie zgłoszone w pozwie żądanie odsetkowe. (k. 75-83).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano tam samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do 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 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelona-Girona, Bristolu, Dortmundu, East

Midlands, Londyn Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino i Krakowa. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen. W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 29 lutego 2011 r. i z dnia 7 grudnia 2011 r. - środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 94-151, raport o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) – wyciąg – k. 152-159, procedury AIP, informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej, protokół z kontroli, informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 160-188.

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.. Uchwałą został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej poprzez zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nadto, w uchwale wskazano, że w strefie wewnętrznej: a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zabrania się tworzenia stref ochronnych "A" uzdrowisk i d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

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

okoliczności bezsporne

Powód P. P. jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0226 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód: odpis z KW nr (...) – k. 38-46, zawiadomienie o wpisie prawa własności do księgi wieczystej – k. 34-36, decyzja z dnia 16 stycznia 2012 r. w sprawie wymiaru podatku – k. 33, wypis z rejestru gruntów – k. 37, opinia biegłego sądowego P. Z. - k. 259-402, opinia biegłego sądowego K. R. - k. 509-547.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: zaświadczenie Marszałka Województwa (...) z dnia 16 grudnia 2013 r. – k. 47, opinia biegłego sądowego P. Z. - k. k. 259-402, opinia biegłego sądowego K. R. - k. 509-547.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była jednorodzinny, trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej wykonanym w technologii murowanej. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru „J. – 1B” teren, na którym położona jest nieruchomość, oznaczono symbolem MJ - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

dowód: opinia biegłego sądowego K. R. k. 509-547.

Wartość nieruchomości powoda stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w OOU dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie OOU Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu w ramach granicy zewnętrznej, wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, a w ramach granicy wewnętrznej wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 55 dB pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powoda, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 50.900 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego K. R. k. 509-547 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 19 lipca 2017 r. - k. 579-581 oraz zeznaniami biegłego sądowego K. R. na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 r. (e-protokół (...):04:32 – 00:21:16) k. 628-629.

W okresie od sierpnia do września 2014 r. na terenie posesji powoda przy ul. (...) w P. miarodajny poziom dźwięku w porze dnia, pochodzący od operacji lotniczych wyniósł 62,4 dB, a ilość operacji wykonywanych przez najcięższe samoloty wyniosła średniomiesięcznie 753. W tym samym okresie w porze nocnej miarodajny poziom dźwięku pochodzący od operacji lotniczych wyniósł 49,9 dB, a ilość operacji wykonywanych przez najcięższe samoloty wyniosła średniomiesięcznie 186. Przy uwzględnieniu wszystkich źródeł hałasu miarodajny poziom dźwięku A w porze nocnej wyniósł 54,1 dB. W najmniej korzystnych miesiącach roku 2015 miarodajny poziom dźwięku od operacji lotniczych dla 16 godzin dziennych wyniósł 63,7 dB, a od wszystkich źródeł hałasu 64,6 dB. W porze nocnej w najmniej korzystnych

miesiącach roku 2015 miarodajny poziom dźwięku od operacji lotniczych dla 8 godzin wyniósł 49,9 dB, a od wszystkich źródeł hałasu 54,1 dB.

Dla nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) w P., średni równoważny poziom dźwięku pochodzący od operacji lotniczych dla 8 godzin nocy LAeqN w sierpniu 2014 r. wynosił 50,3 dB. W sierpniu 2014 r. dla terenu nieruchomości powoda zanotowano przekroczenia dopuszczalnego równoważnego poziomu dźwięku pochodzącego od operacji lotniczych dla 8 godzin nocy LAeqN. Przekroczenia te miały miejsce dla jedenastu nocy w miesiącu, największe przekroczenie nastąpiło 25 sierpnia 2014 r. i wynosiło 6,4 dB.

Dla nieruchomości powoda położonej przy ul. (...) w P., średni równoważny poziom dźwięku pochodzący od operacji lotniczych dla 8 godzin nocy LAeqN w lipcu 2015 r. wynosił 48,8 dB. W lipcu 2015 r. dla terenu nieruchomości powoda zanotowano przekroczenia dopuszczalnego równoważnego poziomu dźwięku pochodzącego od operacji lotniczych dla 8 godzin nocy LAeqN. Przekroczenia te miały miejsce dla dziewięciu nocy w miesiącu, największe przekroczenie nastąpiło 13 lipca 2015 r. i wynosiło 5,8 dB.

Dla operacji lądowania dnia 19 sierpnia 2014 r. o godz. 1:14 w porze nocnej (22:00 – 6:00) poziom ekspozycyjny LAE = 99,1 dB dla 1/2 godziny nocnej daje wartość równoważnego poziomu dźwięku LAeq 1/2 = 66,5 dB. Uwzględniając dopuszczalny poziom hałasu mogący pochodzić od innych źródeł w porze nocnej, równoważny poziom dźwięku LAeq 1/2 dla najmniej korzystnej 1/2 godziny nocnej będzie wynosił 66,7 dB. Dla dziesięciu najmniej korzystnych przedziałów czasu 1/2 godziny w miesiącu, wartość średnia równoważnego poziomu dźwięku LAeq 1/2 = 64,6 dB.

Dla operacji lądowania dnia 27 lipca 2015 r. o godz. 22:53 i 23:15 w porze nocnej (22:00 – 6:00) poziom ekspozycyjny LAE = 99,1 dB dla 1/2 godziny nocnej daje wartość równoważnego poziomu dźwięku LAeq 1/2 = 66,5 dB. Uwzględniając dopuszczalny poziom hałasu mogący pochodzić od innych źródeł w porze nocnej, równoważny poziom dźwięku LAeq 1/2 dla najmniej korzystnej 1/2 godziny nocnej będzie wynosił 66,7 dB. Dla dziesięciu najmniej korzystnych przedziałów czasu 1/2 godziny w miesiącu, wartość średnia równoważnego poziomu dźwięku LAeq 1/2 = 63,1 dB.

Na nieruchomości powoda dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 norm hałasu tj. równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych maksymalnie o 3,7 dB w porze dnia i o 6,4 dB w porze nocy.

Budynek mieszkalny powoda spełniał wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej co do ochrony akustycznej dla dopuszczalności poziomu hałasu przed wejściem w życie Uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. przed 28 lutego 2012 r., spełniał wymogi Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999 dla dopuszczalnych przepisami prawa poziomów hałasu i Polskiej Normy PN-87/B-02151/02 określającej dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczenia od wszystkich źródeł hałasu łącznie LAeq w dB, dla dopuszczalnych przepisami prawa poziomów hałasu w środowisku.

W budynku powoda dokonano częściowej rewitalizacji akustycznej poprzez wymianę stolarki okiennej na elementy o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Działania te miały na celu zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego według normy PN-87/B-02151/02, były w pełni uzasadnione i przyniosły pożądane efekty. Wymianę stolarki okiennej powód przeprowadził w kwietniu 2012 r. i jej koszt wyniósł 11.724,42 zł.

Obecnie, dla zapewnienia właściwej izolacyjności akustycznej budynku, konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej ścian w pokoju na parterze, co jest możliwe poprzez podniesienie izolacyjności ścian pełnych przez izolację akustyczną od wewnątrz np. w postaci paneli akustycznych. Następnie należy zapewnić odpowiednie systemu wentylacyjne – nawiewniki akustyczne w postaci listwy wentylacyjnej zapewniające wystarczającą wymianę powietrza, montowane do ramy okiennej. Dla zapewnienia właściwej wentylacji pokoiw wystarczające będzie zamontowanie nawiewników ściennych higrosterownych EHT780 z zestawem akustycznym AEA967 o wydajności Vs = 5-40 m³/h i izolacyjności akustycznej D n, e = 52 dB, natomiast w kuchni nawiewnika ściennego ciśnieniowego EHT026 z zestawem akustycznym AEA967 o wydajności Vs = 40 m³/h i izolacyjności akustycznej D n, e = 52

dB. Wartość nakładów przy uwzględnieniu montażu nawiewników wynosi 6.982 zł, a bez uwzględnienia montażu nawiewników 4.525 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego P. Z. k. 259-402 wraz z opinią uzupełniającą k. 442-463 oraz zeznaniami biegłego sądowego P. Z. na rozprawie w dniu 18 października 2016 r. (e-protokół (...):01:28 – 01:26:49) k. 464-466, opinia biegłego sądowego K. R. k. 509-547 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 19 lipca 2017 r. - k. 579-581 oraz zeznaniami biegłego sądowego K. R. na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 r. (e-protokół (...):04:32 – 00:21:16) k. 628-629, umowa na usługę montażu nr (...)i faktura VAT nr (S) FS- (...) – k. 415-416 i 556-557.

Pismem z dnia 6 lutego 2014 r. powód wezwał pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty należności w kwocie 252.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami w nieprzekraczalnym terminie do 13 lutego 2014 r. wskazując, że nieruchomość stanowiąca jego własność jest zlokalizowana w strefie wewnętrznej OOU dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi odszkodowanie z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w OOU.

dowód: pismo powoda z dnia 6 lutego 2014 r. wraz z pełnomocnictwem i dowodem nadania - k. 48-51

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez strony analizy, programy ochrony przed hałasem, badania i opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tejej opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinie biegłych K. R. i P. Z. należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych (w tym opinii i analiz) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych, szczególnie biegłego K. R.. W konsekwencji to właśnie opinie w/w biegłych stanowiły podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego K. R., uzupełniona opinią z dnia 19 lipca 2017 r. - k. 579-581 oraz zeznaniami biegłego sądowego K. R. złożonymi na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 r. (e-protokół (...):04:32 – 00:21:16).

Do opinii w zakresie zmniejszenia wartości nieruchomości zastrzeżenia złożyła wyłącznie strona pozwana i wniosła o przesłuchanie autora opinii na rozprawie. Ostatecznie opinia biegłego w zakresie ubytku wartości nieruchomości nie budziła zastrzeżeń Sądu i była w pełni wartościowym dowodem w sprawie.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik w obrocie nieruchomościami posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w opinii uzupełniającej oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

W ocenie Sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności artykułów G. B., B. H. i K. S.. Biegły odniósł się do przedłożonej opinii i wyjaśnił, dlaczego nie podziela poglądów tam zaprezentowanych. Dodatkowo należy mieć na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Zdaniem Sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Kluczowym hasłem jest tu „nieruchomość podobna”, o której mowa w art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.). Wybór nieruchomości podobnych należy do biegłego rzeczoznawcy w toku procesu szacowania wartości nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek do porównania przyjmując 86 transakcji po odrzuceniu transakcji odstających, wpływowych i nierynkowych, a w opinii uzupełniającej i ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wyjaśnił również w sposób przekonujący, że zbudowanego modelu regresji nie zastosowano do określenia wartości rynkowej konkretnej nieruchomości, lecz do ustalenia wpływu utworzenia OOU na uzyskane ceny transakcyjne. Biegły wskazał, że dokonał w swoim opracowaniu analizy preferencji nabywców na lokalnym rynku nieruchomości gruntowych zabudowanych domami jednorodzinnymi.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałyby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania i zaciemniania obrazu sprawy. Ponadto biegły szczegółowo wyjaśnił kwestie związane z transakcjami wpływowymi i odstającymi. Biegły wyjaśnił, że przy analizie obserwacji odstających i obserwacji wpływowych korzystał z programu Gretl, w którym znajdują się kryteria dla uznania czy obserwacja jest odstająca czy wpływowa.

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że biegły w opinii uwzględnił, że opiniowana nieruchomość przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie spadku wartości tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu opinia biegłego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie

można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskaloby się inne wyniki.

Nie były zasadne zarzuty pozwanego, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Wskazać należy, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego K. R. opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powodów poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

Powtórzyć raz jeszcze należy, że ostatecznie Sąd opinię uznał za jasną, rzetelną i wiarygodną. Oczywistym jest przy tym, że argumentacja pozwanego uderzająca w skomplikowane wzory matematyczno–statystyczne (regresji wielorakiej), którymi posłużył się biegły dla obliczenia spadku wartości nieruchomości będzie pozostawiała wrażenie nie wyjaśnienia wszystkich zastrzeżeń do opinii. Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie nie jest to właściwa droga do kwestionowania niekorzystnych dla pozwanego ustaleń w procesie. W sprawach, w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. W przeciwnym razie w każdej sprawie, w której jest sporządzany dowód z opinii biegłego, Sąd w osobie sędziego z przyczyn oczywistych nie będącego specjalistą we wszystkich możliwych dziedzinach, które są poddawane mu do rozstrzygnięcia, byłby zmuszony do weryfikowania wniosków opinii biegłego poprzez dowód z opinii biegłego i tak przy tym nie uwalniając się od wątpliwości, który z biegłych ma „lepszą” wiedzę specjalną. Dopóki opinii biegłego sądowego K. R. nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków.

Mając to wszystko na uwadze Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości. Podkreślić wreszcie należy, że dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Celem ustalenia okoliczności istotnych w zakresie nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powoda Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny akustyki P. Z. oraz biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. R..

Opinia wydana przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki P. Z. wraz z opinią uzupełniającą oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłego na rozprawie w dniu 18 października 2016 r. stanowiła pełnowartościowy i kluczowy dowód w sprawie w kwestii ustalenia czy na nieruchomości powoda dochodzi do przekroczenia norm hałasu, a jeśli tak, to jakie nakłady akustyczne celem przywrócenia właściwo klimatu akustycznego należało z tego tytułu ponieść.

Zastrzeżenia do opinii złożyła wyłącznie strona pozwana.

Zdaniem Sądu, wbrew zarzutom pozwanego, biegły P. Z. w sposób wyczerpujący wyjaśnił przyjętą metodologię oraz ustalił poziom hałasu występujący w budynku mieszkalnym powoda. Biegły zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa określił poziom hałasu oraz wymagania akustyczne w budynku powodów. Biegły zastosował Polskie Normy

PN-B-02151-3:1999 oraz PN-87/B-02151/02. Podał, że na potrzeby przywołanych norm należy uwzględnić hałas zewnętrzny pochodzący od wszystkich źródeł łącznie.

Biegły wyjaśnił w sposób przekonujący z jakich powodów do ustalenia spełnienia warunków akustycznych nie można używać miarodajnego poziomu dźwięku i dlaczego w opinii biegły wyznaczył równoważny poziom dźwięku na terenie nieruchomości dla najmniej korzystnej 1/2 godziny nocnej i warunki zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej odnosił do wyznaczonych w ten sposób poziomów dźwięków, czyli nie dla miarodajnego poziomu dźwięku, ale dla równoważnego poziomu dźwięku najmniej korzystnego dla 1/2 godziny.

Biegły na rozprawie w dniu 18 października 2016 r. szczegółowo wyjaśnił różnice pomiędzy Polskimi Normami PN-87/B-02151/02 i PN-B-02151-3:1999 i wskazał, że stosował obydwie normy, przy czym w przypadku nieruchomości powoda istotne okazały się warunki wynikające z arkusza 2, tj. normy PN-87/B-02151/02, z uwagi na to, że na nieruchomości powoda dochodzi do przekroczeń rzadkich, ale bardzo dużych w porach nocnych. Loty, które są obserwowane nad nieruchomością powoda, są zbyt rzadkie, żeby ustalić odpowiedni miarodajny poziom dźwięku określający wymaganą izolacyjność, natomiast powodują okresowe przekroczenia dopuszczalnych poziomów dźwięku w porze nocnej wynikających z arkusza 2.

Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej biegły wyjaśnił, że wskazanie, który arkusz normy należy stosować jest określone w samej uchwale o wprowadzeniu strefy OOU dla lotniska Ł., gdzie jest mowa o zapewnieniu właściwego klimatu akustycznego. Przy czym sam klimat akustyczny według tej uchwały rozumie się jako poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi polskimi normami w dziedzinie akustyki budowlanej, a więc aktualnie dopuszczalny poziom dźwięku wynikający z arkusza 2.

O rzetelności wykonania opinii przez biegłego P. Z. świadczyć może także fakt, że biegły celem dokonania pomiarów powierzchni dźwiękochłonnych opierał się na normie PN-ISO-140-5, za pomocą której wyznaczył izolacyjność akustyczną.

Biegły nie wykonywał pomiarów hałasu lotniczego, tylko przyjął dane z pomiarów wykonane przez firmę (...), działającą na zlecenie pozwanego. Niemniej jednak biegły dokonał oględzin nieruchomości powoda i ustalił, że jedynym źródłem hałasu ponadnormatywnego jest lotnisko.

Odnosnie wentylacji, biegły zaproponował zamontowanie aktywnych systemów wymiany powietrza o odpowiedniej izolacyjności akustycznej albo zastosowanie systemów klimatyzacji. Wyjaśnił, że wyboru w tym zakresie dokona biegły z dziedziny budownictwa jako specjalista. Ze swojej strony zasugerował montaż nawiewników akustycznych i systemu wymiany ciepła w pokojach.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. Również w odniesieniu do opinii biegłego akustyka wskazać trzeba, że w sprawach, w których ustalenie okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. Dopóki opinii biegłego sądowego nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków.

Pozwany pomimo złożonych przez biegłego z dziedziny akustyki wyjaśnień na rozprawie w dniu 18 października 2016 r., w dalszym ciągu kwestionował opinię biegłego P. Z.. Sąd uznał, że biegły w sposób wyczerpujący odniósł się do wszystkich zastrzeżeń pozwanego oraz zastosował odpowiednią normę. Poza tym uznał, że wniosek o przeprowadzenie dowodu z kolejnego biegłego z dziedziny akustyki zmierza do przedłużenia postępowania.

Mając to wszystko na uwadze Sąd oddalił wniosek pozwanego o dowód z opinii innego biegłego sądowego z dziedziny akustyki.

Za całkowicie wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd uznał opinię biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego K. R. w części, w której oszacował on wartość nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powoda w związku z wprowadzeniem OOU. Biegły w piśmie z dnia 3 listopada 2015 r., sporządzonym na potrzeby sprawy XVIII C 65/15, a dołączonym do niniejszej sprawy (k. 491-492), wyjaśnił w oparciu o stosowne regulacje prawne z czego wynikają jego uprawnienia do szacowania wartości nakładów poprzez wykonanie kosztorysu robót budowanych na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Podzielając tę argumentację prawną Sąd zlecając biegłemu sporządzenie opinii na okoliczność spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł., zlecił biegłemu również oszacowanie wartości nakładów niezbędnych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości.

Do opinii zastrzeżenia złożyły obie strony, z tym, że zastrzeżenia powoda sprowadzały się zasadniczo do nieuwzględnienia przez biegłego nakładów już poniesionych przez powoda. Po wyjaśnieniu tej kwestii powód ni zgłaszał dalszych zastrzeżeń do opinii. Pozwany natomiast zwrócił uwagę, że co do zagadnienia zasadności montażu w budynku powoda systemów wymiany powietrza nie wypowiedział się biegły akustyk, pozostawiając tę kwestię biegłemu z dziedziny budownictwa. Biegły R. tymczasem przygotował kosztorys wartości nakładów także w wariantcie uwzględniającym montaż nawiewników. Zdaniem pozwanego, skoro biegły akustyk nie wypowiedział się w tej kwestii, to za właściwą wartość nakładów należy uznać tę, nieuwzględniającą nawiewników tj. kwotę 4.525 zł. Przerzucenie bowiem na Sąd decydowania o zasadności montażu nawiewników nie jest prawidłowe.

Zarzuty pozwanego nie są trafne z tego względu, że biegły akustyk w swojej opinii odnośnie wentylacji zaproponował zamontowanie aktywnych systemów wymiany powietrza o odpowiedniej izolacyjności akustycznej albo zastosowanie systemów klimatyzacji, ze swojej strony sugerując montaż nawiewników akustycznych i systemu wymiany ciepła w pokojach. Słusznie zatem biegły rzeczoznawca sporządzając kosztorys robót uwzględnił koszt montażu nawiewników pozostawiając do dyspozycji Sądu wariant z opcją bez nawiewników. Biegły w żaden sposób nie przerzucił decyzji o zasadności montażu nawiewników na Sąd, gdyż taka konieczność wynikało wprost z opinii biegłego akustyka.

Po złożeniu wyjaśnień przez biegłego pozwany nie podnosił co do tej części opinii biegłego R. dalszych zarzutów.

Ze znaniami świadka B. G. Sąd dał wiarę w całości aczkolwiek nie miały one zasadniczego znaczenia skoro wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i sporne okoliczności wymagały wiadomości specjalnych, jakimi dysponują biegli sądowi i przez dowody z opinii biegłych zostały wszechstronnie wyjaśnione. Istotą sporu jest ustalenie wpływu strefy obszaru ograniczonego użytkowania na ograniczenie prawa własności powoda, a 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 obszary, to powyższe wynika ze zgromadzonych w sprawie dokumentów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione co do zasady, a co do wysokości jedynie w części.

Zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017.519 j.t. – 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...), położonej na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a zatem jako właściciel nieruchomości uprawniony jest do dochodzenia od pozwanego odszkodowania.

Legitymacja bierna pozwanego wynika z art. 136 ust. 2 p.o.ś. stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 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 ust. 2 powołanego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo 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 (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. (Dz.U.Woj.W. z 2012 nr 961). Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, stanowiąca działkę nr (...), została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008).

Powód zgłosił pozwanemu roszczenia przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia dokonując tego w piśmie z dnia 26 lutego 2014 r., stanowiącym zgłoszenie roszczenia wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 252.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami w nieprzekraczalnym terminie do 13 lutego 2014 r. wskazując, że nieruchomość stanowiąca jego własność jest zlokalizowana w strefie wewnętrznej OOU dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi odszkodowanie z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w OOU. Tym samym zgłoszenie roszczenia stronie pozwanej nastąpiło przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Pozew w niniejszej sprawie został zaś wniesiony w dniu 28 lutego 2014 r., a więc również przed upływem dwuletniego terminu zawitego.

Powód domagał się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 128.580 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda z tego tytułu konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano, samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powodowi prawo własności, strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powód również upatrywał źródła szkody). Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Jak zostało ustalone w sprawie, potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to ze szkodą.

Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powoda stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., wartość nieruchomości powodów obniżyła się o 50.900 zł.

Biegły sądowy K. R. wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził

wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powoda związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. W tym zakresie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powoda. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych emisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych emisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powód wykazał, iż wartość stanowiącej jego własność nieruchomości, położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 50.900 zł.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości podlegała na rzecz powoda kwota 50.900 zł.

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

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały mu przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy

wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

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

Powód domagał się w niniejszej sprawie również 35.125 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu koniecznych wydatków na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się na nieruchomości powoda

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.

Zgodnie z art. 144 k.c., właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Przepis ten sam w sobie nie niesie uprawnienia właściciela do dochodzenia odszkodowania. Należy zaś zwrócić uwagę, że wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania oznacza, że określone standardy ochrony środowiska (w tym np. w zakresie dopuszczalnych norm hałasu) nie mogą zostać dotrzymane. W konsekwencji wprowadzenie takiej strefy sanuje taki właśnie stan rzeczy i nakłada na właścicieli objętych tą strefą nieruchomości obowiązek znoszenia przekroczeń norm ochrony środowiska, przyznając im roszczenia odszkodowawcze przewidziane ustawą Prawo ochrony środowiska.

Jak stanowi w § 9 uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. (Dz.U.Woj.W. z 2012 nr 961), w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- 1) W strefie zewnętrznej - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.
- 2) W strefie wewnętrznej - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Nieruchomość powoda położona jest w strefie wewnętrznej, a zatem powołaną uchwałą został nałożony na niego obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości.

Dlatego też roszczenie powoda co do zasady znajduje już podstawę w art. 136 ust. 3 p.o.ś. w związku z § 9 pkt 1 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12.

Jak zostało ustalone w sprawie, na nieruchomości powoda dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 norm hałasu tj. równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60

dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych maksymalnie o 3,7 dB w porze dnia i o 6,4 dB w porze nocy, budynek mieszkalny powoda spełniał wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej co do ochrony akustycznej dla dopuszczalności poziomu hałasu przed wejściem w życie Uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., spełniał wymogi Polskiej Normy PN-B-02151-3:1999 dla dopuszczalnych przepisami prawa poziomów hałasu i Polskiej Normy PN-87/B-02151/02 określającej dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczenia od wszystkich źródeł hałasu łącznie LAeq w dB, dla dopuszczalnych przepisami prawa poziomów hałasu w środowisku, a w budynku powoda dokonano częściowej rewitalizacji akustycznej poprzez wymianę stolarki okiennej na elementy o podwyższonej izolacyjności akustycznej (wartość robót 11.724,42 zł).

Skoro powód poniósł już koszty o wartości 11.724,42 zł i koszty te mając na celu zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego według normy PN-87/B-02151/02, były w pełni uzasadnione i przyniosły pożądane efekty, na podstawie art. 136 ust. 3 p.o.ś. podlegały one zasądzeniu na rzecz powoda.

Obecnie, dla zapewnienia właściwej izolacyjności akustycznej budynku, konieczne jest dokonanie nakładów w postaci podniesienia izolacyjności akustycznej ścian w pokoju na parterze, co jest możliwe poprzez podniesienie izolacyjności ścian pełnych przez izolację akustyczną od wewnątrz np. w postaci paneli akustycznych i następnie zapewnienie odpowiedniego systemu wentylacyjnego – nawiewników akustyczne w postaci listwy wentylacyjnej, zapewniającego wystarczającą wymianę powietrza, montowanego do ramy okiennej, a wartość tych robót wynosi 6.982 zł.

W pierwszej kolejności uprzedzając zarzuty pozwanego, że nie można domagać się zwrotu tych nakładów, jeżeli nie zostały przez powoda poniesione, wskazać należy, że wykładnia językowa art. 136 ust 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych w OOU. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. 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. Ustęp 3 art.136 ustawy prawo ochrony środowiska został wprowadzony z dniem 28 lipca 2005 r., a więc już w czasie, kiedy obowiązywało rozporządzenie wojewody z 2003 r. o wprowadzeniu OOU. Jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 ust 3 ustawy p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust.2 cyt. ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (por: wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692). Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74).

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do uznania, że wolą ustawodawcy było ograniczenie praw właścicieli nieruchomości i wprowadzenie wyjątku od przedstawionej ogólnej zasady, tym bardziej, że ustawa prawo ochrony środowiska miała ułatwić naprawienie szkód, a nie stwarzać dodatkowe bariery uzyskaniu odszkodowania. Gdyby przyjąć odmienne rozumowanie, oznaczałoby to nieuzasadnione uprzywilejowanie tych właścicieli nieruchomości, których sytuacja majątkowa umożliwia dokonanie nakładów w okresie dwóch lat od wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody, którego upływ jako terminu zawitego powoduje wygaśnięcie roszczeń. Powyższe dyskryminowałoby tych właścicieli, którzy ze względu na sytuację majątkową nie są w stanie dokonać stosownych nakładów.

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., 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.

Wysokość szkody powoda – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego K. R..

Z opinii biegłego wynika, że wartość nakładów niezbędnych dla zachowania właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów z uwzględnieniem montażu nawiewników wynosi 6.982 zł, a bez montażu nawiewników 4.525 zł. Sąd, po przeanalizowaniu zebranego materiału dowodowego doszedł do przekonania, że zasadnym jest uwzględnienie wariantu zawierającego nakłady związane z montażem nawiewników. Sąd uznał, w ślad za wnioskami płynącymi z opinii biegłego K. R. oraz jego zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 7 listopada 2017 roku, że w celu zapewnienia właściwej wentylacji powietrznej konieczne jest zainstalowanie nawiewników.

Łącznie tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł. i z tytułu naprawienia szkody w postaci pozbawienia powodów właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości, Sąd w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 69.606,42 zł (50.900 zł + 11.724,42 zł + 6.982 zł).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód pismem z dnia 6 lutego 2014 r. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 252.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami w nieprzekraczalnym terminie do 13 lutego 2014 r. wskazując, że nieruchomość stanowiąca jego własność jest zlokalizowana w strefie wewnętrznej OOU dla lotniska Ł. i kwota ta stanowi odszkodowanie z tytułu szkody poniesionej w związku z położeniem nieruchomości w OOU.

Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości spadku nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od dnia wniesienia pozwu nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy. Stwierdzić bowiem należy, że gdyby wartość nieruchomości oszacowana została na dzień wezwania pozwanego do zapłaty, ubytek wartości

nieruchomości w związku z objęciem jej obszarem ograniczonego użytkowania byłby wyższy, a tym samym wyższe byłoby odszkodowanie należne powodowi. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słuszych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej niż dzień wezwania pozwanego do zapłaty (w niniejszej sprawie od dnia 14 lutego 2014 r. zgodnie z żądaniem powodów) naruszałoby słuszny interes powoda i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r. (II CSK 161/13 (OSNC - ZD 2015, Nr 2, poz. 16) wyjaśniono, że „Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.).”

W niniejszej sprawie powód dochodził od pozwanego odszkodowania obejmującego wartości nieruchomości oraz koszty związane z zastosowaniem zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w ich pomieszczeniach. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lipca 2016 r. (III CSK 170/16, LEX nr 2087819) wskazał, że „Przepis art. 136 ust. 3 ustawy nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody obejmującej usunięcie wadliwości budynku, jeżeli konieczne prace remontowe nie zostały jeszcze wykonane. (...) roszczenie powódki o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania (obejmującego wskazane postacie uszczerbku majątkowego) może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powódkę do wypłaty odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.). W tym zakresie wyrok zasądzający ma charakter rozstrzygnięcia deklaratoryjnego.”. Argumentację tę Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela również na gruncie roszczenia o naprawienie szkody powstałej w związku z koniecznością zastosowania zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny na nieruchomości powoda. Szkada wyrażona jako równowartość kosztów niezbędnych nakładów adaptacyjnych istniała bowiem już w dacie wezwania pozwanego do zapłaty kwoty 252.000 zł z tego tytułu pismem z dnia 6 lutego 2014 r.

Z tych wszystkich względów Sąd w pkt 1 wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 69.606,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty i w pkt 2 wyroku oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd mając na względzie wynik procesu orzekł w punkcie 3 wyroku na podstawie art. 100 k.p.c.

Powód wygrał sprawę w 42%, a pozwany w 58%.

Na koszty sądowe poniesione przez powoda złożyła się: opłata od pozwu – 8.186 zł i zaliczki na wydatki związane z opiniami biegłych – 3.000 zł, łącznie – 11.186 zł, z czego pozwany powinien powodowi zwrócić 42% tj. kwotę 4.698,12 zł.

Na pozostałe koszty procesu powoda złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) – 3.600 zł, łącznie 3.617 zł, z czego 42% to 1.519,14 zł.

Na koszty procesu pozwanego złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) – 3.600 zł, wynagrodzenie pełnomocnika

w postępowaniu skargowym ustalone w oparciu o § 12 ust. 2 pkt 1 w związku z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.) – 900 zł, opłata od skargi na orzeczenie referendarza sądowego – 100 zł, łącznie 4.617 zł, z czego 58% to 2.677,86 zł.

Zatem pozwany powinien zwrócić powodowi koszty procesu w kwocie 6.217,26 zł (4.698,12 zł + 1.519,14 zł), a powód pozwanemu 2.677,86 zł. Różnica tj. kwota 3.539,40 zł, na podstawie art. 100 k.p.c., podlegała zasądzeniu od pozwanego na rzecz powoda, o czym Sąd orzekł w pkt 3a wyroku.

Wydatki związane z opiniami biegłych wyniosły 6.559,41 zł i do 3.000 zł zostały pokryte z zaliczek uiszczonych przez powoda. Do rozliczenia pozostała zatem kwota 3.559,41 zł.

Mając na względzie wynik procesu Sąd, na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał w pkt 3b wyroku ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 2.064,45 zł tytułem niepokrytych wydatków, a w pkt 3c wyroku od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 1.494,96 zł tytułem niepokrytych wydatków.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz