

Sygnatura akt XVIII C 1535/18

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 26 marca 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz**

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2019r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **A. G.**

przeciwko: **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

**o: zapłatę**

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 113.718,07 zł (słownie: sto trzynaście tysięcy siedemset osiemnaście złotych i siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 1.000 zł od dnia 14 sierpnia 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 4.000 zł od dnia 24 sierpnia 2018r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 108.718,07 zł od dnia 7 września 2018r. do dnia zapłaty,

2. w pozostałej części powództwo oddała,

3. kosztami procesu obciąża pozwanego i z tego tytułu:

- a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 4.167 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 917 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,
- b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.050,90 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

M. Inerowicz

## UZASADNIENIE

Powódka A. G., pozwem z dnia 1 września 2017r., wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 5.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2013r. do dnia zapłaty, w tym kwoty: 1.000 zł tytułem części odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powódki oraz kwoty 4.000 zł tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości znajdującej się w P. przy D. 16, położonej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. (oou), wprowadzonym uchwałą

Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka argumentowała, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu w związku z wprowadzeniem ograniczeń w korzystaniu z niej, w tym z obowiązkiem znoszenia przekroczeń norm hałasu, który wynika z wprowadzenia oou. Powódka wskazała, że nie może korzystać z nieruchomości stanowiącej ich własność, wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. Na powódce związku z wprowadzeniem oou ciąży obowiązek spełnienia wymogów technicznych poprzez poczynienie koniecznych nakładów mających na celu dostosowanie ich budynku do właściwego klimatu akustycznego. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka wskazała na treść przepisu art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.).

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany podniósł, że samo wprowadzenie OOU nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódka nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z utworzeniem tego obszaru, w tym dotyczącą poniesienia nakładów akustycznych. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia odsetkowego powódki za okres od 22 lutego 2013r. co najmniej do 1 września 2014r., z uwagi na upływ 3 letniego okresu przedawnienia dla tego rodzaju roszczenia.

Pismem procesowym z dnia 7 września 2018r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 108.718,07 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 80.227 zł tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości oraz 33.491,07 zł tytułem zwrotu kosztów nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powódki wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 marca 2013r. do dnia zapłaty.

Postanowieniem z dnia 17 września 2018r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu stwierdził swą niewłaściwość rzeczowa i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu miejscowo i rzeczowo.

W piśmie z 5 października 2018r. pozwany dodatkowo podniósł zarzut częściowego przedawnienia odsetek odnośnie rozszerzonego powództwa, które – w ocenie pozwanego – musi być w zakresie traktowane jako nowy pozew.

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

Powódka A. G. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości oraz właścicielem budynków, znajdujących się przy ulicy (...) w P., oznaczonej w ewidencji, w obrębie P. jako działka nr (...) o powierzchni 641 m<sup>2</sup>, dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

***Dowód:*** odpis zwykły księgi wieczystej (k. 12-16).

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 naprawiano 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 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 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. 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 2008 r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609.

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 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą 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, a nadto dowody znane Sądowi z urzędu z akt sprawy o sygn. XVIII C 496/17:** wyciąg z decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 28.02.2011r. (k.48-51 i k. 61), informacja odpowiadająca aktualnemu odpisowi KRS pozwanego (k. 67-73), wyciąg z decyzji Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiocie odwołania od decyzji środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia p.n. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 07.12.2011r. (k.63-64), wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko, nt. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (k. 65), procedury (...) (k.52-54), informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k. 54-56), protokół z kontroli – wyciąg (k. 60), zestawienie ważnych dat dla L. P. – Ł. (k. 61), uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 września 2012r. (k. 17-18), sprawozdanie z pomiarów hałasu znajdujące się w Dzienniku Ogólnym Wydziału.

Nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana była jednorodzinny budynkiem mieszkalnym (pobudowanym w 2006r.) w zabudowie wolnostojącej. Powierzchnia nieruchomości wynosi 641 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa budynku (...) m<sup>2</sup>. Ogólny stan techniczny budynku oceniono jako bardzo dobry.

Rynek nieruchomości zareagował na istniejące lotnisko Ł. już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Utrata wartości nieruchomości położonych wokół lotniska spowodowana jest nie tylko hałasem, ale również samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotniska. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności posadowionego na nim budynku, według stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012r. i poziomu cen aktualnych wynosi 866.150 zł.

Zmniejszenie wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności posadowionego na nim budynku przysługujących powódce, a wynikające z położenia w strefie OOU i związanych z tym ograniczeń wynosi **80.227 zł.**

Strefa wewnętrzna OOU, w której znajduje się nieruchomość powódki charakteryzuje się podwyższonym miarodajnym poziomem hałasu zewnętrznego. Przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 tj. przed dniem 28 lutego 2012 r. budynek powódki spełniał normowe wymogi co do ochrony akustycznej przewidziane w przepisach prawa i Polskich Normach.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym. W stanie aktualnym występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w środowisku, przy czym przekroczenia te są większe w porze nocnej. Budynek mieszkalny znajdujący się na terenie nieruchomości, będącej w użytkowaniu wieczystym powódki, nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności

akustycznej właściwej przybliżonej, dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie PN-B-02151-3 (która zastąpiła normę PN-B-02151-3:1999).

Nieruchomość powódki znajduje się w pobliżu punktów P-2, P-7 i PP – Kukulcza. W punkcie pomiarowym przy ul. (...), w okresie niewielkiego zakresu badań w 2009r., w odniesieniu do hałasu ekspozycyjnego. odnotowano przypadek operacji  $L_{ae} = 95,3$  dB, co odpowiada w przybliżeniu  $L_{aeq} N \frac{1}{2} h = ok. 63$  dB. Z kolei dla warunków najgorszej  $\frac{1}{2}$  godz. nocnej w P-2 poziom hałasu wyniósł  $L_{aeq} = 68,45$  dB, a w punkcie P-7  $L_{aeq} = 63,60$  dB.

W miejscu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości poziom najgorszej  $\frac{1}{2}$  godz. w nocy wyniósł ok.  $L_{aeq} = 62,2$  dB .

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powodów wymaga adaptacji, aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej.

Dla maksymalnego poziomu hałasu równoważnego w środowisku przegrody powinny mieć izolacyjność na poddaszu: w pokoju bocznym oraz pokoju narożnym z balkonem 31 dB, w pokoju nad garażem (sypialni) 30 dB, na parterze: salonie i aneksie kuchennym z jadalnią 36 dB, a w salonie – 35 dB. Dodatkowo należy zamontować ściennie nawiewniki wentylacyjne z tłumikiem akustycznym, aby zapewnić odpowiednią wymianę powietrza w pomieszczeniach, które obsługiwane są wentylacją grawitacyjną.

Koszty brutto niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w przedmiotowym budynku mieszkalnym wynoszą według poziomu cen aktualnych **33.491,07 zł brutto**.

**Dowód:** opinia biegłego J. W. w przedmiocie szacowania spadku wartości nieruchomości z dnia 24 sierpnia 2018r. wraz z operatem szacunkowym i załącznikami (k. 137-210), opinia pisemna biegłego J. W. w przedmiocie oszacowania wysokości nakładów z dnia 14 sierpnia 2018r. wraz z załącznikami (k. 92-136), ustosunkowanie się do uwag przez biegłego, pismo z 14.12.2018r. (k. 292-297), zeznania biegłego J. W. na rozprawie w dniu 19 marca 2019r. (min. 02:30-42:30 e- protokołu z dnia 19 marca 2019r.).

Pismem z dnia 3 stycznia 2014r. powódka wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty – w terminie 14dni od dnia otrzymania wezwania - kwoty 162.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości, w związku z jej położeniem w strefie wewnętrznej OOU.

Pozwany odmówił zaspokojenia ww. roszczeń pismem z dnia 22 lutego 2013r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty (k. 21-23), dowód nadania 9k. 24), odpowiedź pozwanego (k. 25-26).

**Powyższy stan faktyczny** Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana. Nie było też podstaw by dokumenty te Sąd zakwestionował z urzędu.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z innych biegłych oraz nie uwzględnił ewentualnego wniosku o skierowanie opinii biegłego J. W. do oceny jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. W ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy zarówno w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, jak również w zakresie nakładów akustycznych na nieruchomość wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych – opiniach biegłego J. W., pomimo tego, że nie dokonywał on pomiarów hałasu, a w konsekwencji brak było potrzeby prowadzenia w tym przedmiocie postępowania dowodowego w szerszym zakresie i powoływanie kolejnego biegłego w sprawie. Sąd zauważył, że biegły J. W., jako specjalista z danej dziedziny, zawodowo trudniący się szacowaniem nakładów koniecznych celem dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego, opierając się na własnej bazie danych, doświadczeniu i wiedzy w sposób wyczerpujący wyjaśnił podstawę dochodzenia do zawartych w opinii wniosków. Biegły J. W. posiada uprawnienia budowlane, w tym z zakresie akustyki. Jest również rzeczoznawcą majątkowym. Sąd nie miał wątpliwości, że biegły szczegółowo zapoznał

się z całym materiałem dowodowym sprawy i potrafił przeprowadzić należytą i zgodną z zasadami sztuki jego wykładnię, co pozwoliło na poczynienie przez niego stosownych ustaleń.

Z powyższych względów Sąd nie znalazł również podstaw, aby skierować opinię biegłego J. W. do oceny jej prawidłowości przez organizację zawodową rzeczoznawców majątkowych. Dowód ten był również zbędny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – art. 217 § 3 kpc. Biegły w piśmie z 14 grudnia 2018r., jak i w trakcie rozprawy wyjaśnił bowiem zgłoszone przez pozwanego wątpliwości odnośnie jego opinii, szczegółowo odnosząc się do zadanych mu pytań i poruszonych kwestii.

Nadto, brak jest uzasadnienia do zastosowania art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (który dopuszcza ocenę prawidłowości wyłącznie operatu szacunkowego) w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie Sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego, przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami (vide: tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 15.06.2016r., sygn. akt I ACa 41/16, jak i w uzasadnieniu wyroku z 29.06.2017r., sygn. akt I ACa 127/17).

W niniejszej sprawie wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczenia powódki zarówno co do zasady jak i wysokości, w szczególności jej twierdzeń, że na skutek utworzenia OOU doznaje jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości oraz że doszło do spadku wartości nieruchomości, jak również, że zachodzi konieczność poniesienia niezbędnych nakładów celem dostosowania nieruchomości do właściwego klimatu akustycznego, Sąd poczynił ustalenia odnośnie ww. okoliczności kierując się wnioskami opinii biegłego sądowego: J. W. – opinią w przedmiocie oszacowania spadku wartości nieruchomości oraz opinią w zakresie oszacowania nakładów na budynek powódki i spełnienia wymagań Polskich Norm w zakresie izolacyjności akustycznej budynku. Obie opinie biegłego zostały zakwestionowane przez stronę pozwaną.

W piśmie z dnia 14 grudnia 2018r. (k. 292-297) biegły J. W. szczegółowo ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej.

Biegły odnośnie części opinii związanej z nakładami akustycznymi na nieruchomość powódki, w szczególności wyjaśnił, że przedmiotem jego opinii, w części dotyczącej nakładów było przeprowadzenie analizy: czy opiniowana nieruchomość wymaga działań w zakresie dostosowania budynku do poziomów hałasu wynikających z faktu wprowadzenia OOU Ł., określenia ich zakresu i wartości niezbędnych nakładów. Przedmiotem opinii nie były natomiast zagadnienia natury prawnej (pojęcia szkody, uwarunkowań zasądzania odszkodowania itp.), które są zarezerwowane do kompetencji Sądu.

Biegły wskazał również, że Sąd nie zlecał biegłemu ewentualnej analizy tzw. zjawiska rekurencji. Podkreślił przy tym, że wykonanie nakładów na dostosowanie budynku do ponadnormatywnych poziomów hałasu nie usuwa wszystkich ograniczeń płynących z funkcjonowania strefy OOU. Takie elementy zewnętrzne jak ogród, taras zewnętrzny czy balkon nadal pozostają bez żadnego zabezpieczenia akustycznego, a sposób funkcjonowania w budynku ze szczelnymi oknami też ma swoje ograniczenia w swobodnym przewietrzaniu świeżym powietrzem - szczególnie w porze nocnej. Podał, że nie ma takich możliwości przeprowadzania badań w tym zakresie, gdyż ilość transakcji w strefie OOU Ł. jest mocno ograniczona, a znalezienie takich choćby kilku transakcji sprzedaży po wykonaniu nakładów na wyizolowanie akustyczne jest mało prawdopodobne.

J. W. wyjaśnił, że jest biegłym z dziedziny budownictwa - w tym akustyki budowlanej. Zakres wykształcenia uprawnionego inżyniera budownictwa obejmuje również dział tzw. „fizyki budowli” w tym zagadnień projektowania budynków stosownie do wymagań ochrony akustycznej. Art. 5 prawa budowlanego w ramach tzw. wiedzy budowlanej wymienia również zagadnienia ochrony przed hałasem. Z kolei badania akustyczne wykonują biegli akustycy, dlatego biegły nie dokonywał pomiarów poziomów hałasu na tej nieruchomości, gdyż nie posiada uprawnień w tym zakresie, ale korzystał z wyników badań akustycznych dokonywanych w 18 punktach wokół lotniska Ł. przez firmę (...) na zlecenie lotniska Ł. i publikowanych w comiesięcznych raportach monitorujących. Biegli akustycy sporadycznie wykonują indywidualne pomiary czy to na zewnątrz czy wewnątrz analizowanych budynków a dla sporządzenia

całej opinii korzystają z tych samych pomiarów firmy (...). Dla opracowania całej opinii potrzebne są pomiary z dłuższych przedziałów czasowych, a pojedyncze i wyrwykowe pomiary nie są w stanie zapewnić odpowiednich danych wyjściowych do wyliczeń wg wymogów norm akustycznych. W przedmiotowym przypadku biegły korzystał przede wszystkim z punktów pomiarowych P-2 i P-7 oraz przy ul. (...) - położonych w pobliżu analizowanej nieruchomości (również w strefie wewnętrznej), natomiast poziom hałasu wewnątrz budynku określany był obliczeniowo wg zależności opisanej na stronie 7 opinii, a wypadkową izolacyjność przegrody zewnętrznej wg zależności opisanej na stronie 8 - zgodnie z normą akustyczną.

Nie można również zgodzić się z bezpodstawnym twierdzeniem pozwanego o błędnej metodologii określania zakresu rzeczowego i kosztowego nakładów. Zdaniem Sądu, metodyka opisana w opinii zgodna jest z wymogami i zapisami polskich norm akustycznych, a sposób określania ich wartości jest zgodny z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami i kosztorysowania budowlanego. Opis zaś norm i wymogów akustycznych znajduje się w opinii od str. 4 -15. Tabela nr 2 prezentuje analizę do oceny izolacyjności akustycznej istniejących przegród w odniesieniu do standardowych wymagań normowych, a zatem przywołano tam normę PN – B – (...) – 3 : 1999.

Biegły w piśmie wyjaśniającym podkreślił również, że raport środowiskowy opracowany został na podstawie działań i założeń pozwanego co do planowanego rozwoju lotniska w perspektywie do 2034 r. i na tej podstawie utworzono OOU Ł.. Twierdzenia w piśmie pozwanego, że „rozwój lotniska nie jest do końca przesądzony” jest w sprzeczności z tymi dotychczasowymi założeniami. Aktualne informacje w publikatorach mówią o wzroście ilości pasażerów, nowych połączeniach itd. W odniesieniu do lotniska Ł.. Poza tym raport porealizacyjny z 2016 r. nie wniósł żadnych przesłanek, aby np. obszar OOU Ł. ograniczyć do mniejszej powierzchni.

Biegły wyjaśnił również, że dane pomiarowe z lat wcześniejszych, ale po wprowadzeniu strefy OOU nadal są aktualne, gdyż nie zmienił się zestaw przelatujących samolotów. Poszukiwanie zjawisk najmniej korzystnych wymaga analizy również w dłuższym okresie czasu. Analiza bieżących danych jest utrudniona, gdyż badania monitorujące zostały od 2016r. ograniczone do 2 punktów z dotychczasowych 18 - stu. Wskazał, że w raportach monitorujących nie publikuje się danych o poziomie hałasu maksymalnego, zatem wykorzystano publikację p. B. R., która to zagadnienie jako odniesienie do poziomu hałasu ekspozycyjnego zbadala na analogicznym „parku lotniczym”.

Biegły odniósł się do pytania pozwanego i wskazał, że punkt pomiarowy PP. Kukulcza oraz P-2 i P-7 znajdują się w tej samej strefie wewnętrznej i są usytuowane w pobliżu analizowanej nieruchomości. Podał nadto, że wzór na wyliczenie hałasu równoważnego ( w tym dla najgorszej 1/2/ godziny) znajduje się na stronie 6 i 7 opinii.

Biegły wyjaśnił, że do obliczeń hałasu wewnątrz pomieszczeń brano tylko pod uwagę hałas lotniczy. Wskazał, że dokonanie nakładów akustycznych polegających na wymianie okien powoduje finalnie tylko podwyższenie izolacyjności przegrody (okna w sensie użytkowym przed nakładami były i po nakładach nadal będą; nie zakłada się ich wymiany na wyższe jakościowo ). Natomiast sposób użytkowania wewnątrz w zakresie ich wentylacji będzie dla niektórych użytkowników dość ograniczony. Okna proponowane do wymiany wynikają tylko z wymogów wprowadzenia OOU Ł..

Biegły J. W. podkreślił również, że okna i szyby nie zużywają się tak szybko, aby ich wymiana na nowe (co jest koniecznością w tym przypadku) powodowała tzw. „znaczne przysporzenie majątku”. Biegły wskazał także, że aktualnie nie funkcjonuje zorganizowany wtórny rynek obrotu stolarki okiennej. Pojawiają się pojedyncze anonsy o zróżnicowanych (niskich) cenach lub typu: „oddam okna za ich demontaż”.

Biegły w piśmie wyjaśniającym odniósł się również do zarzutów strony pozwanej odnośnie opinii związanej z oszacowaniem spadku wartości nieruchomości powodów.

Biegły J. W., w szczególności wskazał, że w zakresie zastrzeżeń co do prawidłowości przyjętej metodyki, zastosowana w opinii metodyka jest zgodna z wytycznymi zawartymi w zeszycie metodycznym nr 1 (...) (grudzień 2010 r.) i zacytował fragment opracowania p. dr. B. H. pt. „Problematyka oceny zmiany wartości nieruchomości w związku z tworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół lotnisk”- str. 38 Biuletynu z września 2014 r., z którego wynika, że: „w

sytuacji, gdy brak jest wystarczającej liczby transakcji zawieranych na rynkach objętych obszarem ograniczonego użytkowania, wartość nieruchomości nie uwzględniająca lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania wyznacza się analogicznie jak w przypadku rynku rozwiniętego, natomiast wartość nieruchomości uwzględniająca lokalizację w obszarze ograniczonego użytkowania wyznacza się jako wartość nieruchomości nie uwzględniającej lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania skorygowaną o procentowy współczynnik utraty wartości wyprowadzony na podstawie analizy rynku jako  $W_2 = W_1 \times Su_w$ , gdzie:  $W_2$  - wartość nieruchomości uwzględniająca lokalizację w obszarze ograniczonego użytkowania, a  $W_1$  - wartość nieruchomości nie uwzględniająca lokalizacji w (...) ograniczonego (...) - współczynnik utraty wartości. ” Z powyższego wynika zatem, że metodyka przyjęta w opinii biegłego J. W. jest jak najbardziej prawidłowa. Biegły zaznaczył, że już w wielu przypadkach, kiedy inny biegły oszacował utratę wartości sposobem bezpośrednim (który może dawać rezultaty dość rozbieżne w zależności od przyjętych wybiórczo kilku transakcji porównawczych) i uzyskiwał spadki rzędu 17 % dla strefy zewnętrznej i 24 % dla strefy wewnętrznej - to pełnomocnik pozwanego wnioskował o sporządzenie opinii właśnie podejściem parametrycznym, czyli tym, który biegły J. W. stosuje w swoich opiniach.

Biegły wskazał również, że podczas każdej wizji lokalnej prosi właściciela nieruchomości o określenie stanu danej nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. i taki stan biegły opisuje i przyjmuje do wyceny. Bezpodstawne były również twierdzenia pozwanego o przyjęciu przez biegłego w opinii nieruchomości niepodobnych i błędnych atrybutów. Do analizy biegły przyjął bowiem nieruchomości gruntowe, zabudowane analogicznymi budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi, a atrybuty ich cechy i wagi wynikają z wielu lat obserwacji rynku nieruchomości, analiz tego rynku, badania preferencji potencjalnych nabywców itp.

Strona pozwana przedstawiła do dziennika ogólnego Sądu Okręgowego w Poznaniu własną opinię co do poziomów spadku wartości wykonaną na zlecenie pozwanego przez firmę (...) w P., w której dla przykładu względny spadek wartości dla strefy zewnętrznej wyniósł 7,4 %. Szacunki dokonane przez biegłego J. W. dla tej strefy rzędu 5,43 % są mniejsze i nie powinny w tej sytuacji budzić wątpliwości - tym bardziej, że określone przez biegłego parametry spadku dla poszczególnych stref zostały dodatkowo zweryfikowane poprzez porównanie (na stronie 25 opinii) z innymi badaniami innych biegłych w różnych okresach po wprowadzeniu stref OOU Ł..

Nadto na rozprawie w dniu 19 marca 2019r. biegły J. W. dokonał wyjaśnień co do sporządzonych przez niego pisemnych opinii i ustosunkował się szczegółowo do zastrzeżeń do opinii zawartych w piśmie pozwanego.

Biegły odniósł zjawisko rekurencji do przedmiotu niniejszej sprawy wskazując, że zjawisko to może występować, ale nie musi. Wyjaśnił, że polega ono na tym, iż z chwilą kiedy właściciel nieruchomości wykona prace adaptacyjne do właściwego klimatu akustycznego następuje jakby wtórny przybytek wartości nieruchomości i wówczas wartość nieruchomości może, ale nie musi wzrosnąć. Wynika to z faktu, że zjawisko to nie zostało jeszcze empirycznie zbadane. Biegły podkreślił, że z przesłanek racjonalnych zjawisko to może wystąpić, ale nie musi, bo to rynek reaguje na cechy nieruchomości. Jednocześnie biegły wskazał, że wykonanie takich nakładów na podwyższenie izolacyjności akustycznej nie wyczerpuje wszystkich przesłanek negatywnych, które są dla użytkownika tej nieruchomości, bo właściciel użytkuje nieruchomość zarówno wewnątrz budynku, ale również i na zewnątrz i nie ma możliwości, żeby nieruchomość tę przed nadmiernym hałasem zupełnie zabezpieczyć. Wskazał, że dla oceny czy doszło do wzrostu wartości danej nieruchomości pod dokonaniem nakładów akustycznych należy mieć na względzie stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po, gdyż może zdarzyć się tak, że w stanie po dokonaniu nakładów też są okna spełniające swoją funkcję, poza jednym elementem dodatkowym i nie ma znaczenia, że zamontowane okna są nowe. obrazując, jeżeli wymiana okna kosztuje np. 3000 złotych, to nie oznacza to automatycznie, że o 3000 złotych wartość nieruchomości wzrosła i różnica polega na tym, że w sensie kosztowym przybyło tylko tego parametru izolacyjności akustycznej, czyli wymiar kosztowy nie jest jednoznaczny z wymiarem rynkowym. Podobnie, jeśli w samochodzie nastąpi wymiana dość zużytej opony na inną oponę, nowszą, to koszt tej wymiany nie przysparza wzrostu wartości tego samochodu. Biegły zauważył przy tym, że o tym, czy wymiana okna o lepszym parametrze przyniesie jakiś przybytek, zależy od nabywcy czy to zauważy. Musi to zatem zostać potwierdzone przez odbiór potencjalnego klienta, który będzie nabywał nieruchomość. Biegły podkreślił, że w dalszym ciągu będzie to nieruchomość położona w OOU i potencjalny



nabywca będzie miał możliwość skorzystania z okien szczelnych, przy których jest gorsza wymiana powietrza, jak również będzie występował problem z hałasem przy wyjściu np. na taras.

Biegły raz jeszcze odniósł się do pytania strony pozwanej dotyczących punktów pomiarowych i wskazał, że poziom hałasu ustala na podstawie parametrów w punktach najbliższych położonych, co wynika z treści opinii biegłego, gdzie biegły zobrazował siatkę punktów pomiarowych, z odniesieniem do przedmiotowej nieruchomości.

Biegły odniósł się również do zarzutu pozwanego, że oceniając spełnienie przez budynek powódki wymagań akustycznych z uwzględnieniem regulacji OOU, bierze pod uwagę normę bardziej restrykcyjną, co zdaniem strony pozwanej zaburza wyniki tej analizy. Biegły powyższemu zaprzeczył wskazując, że normy z końcówką 3 i 2, różnią się między sobą podejściem do sprawdzenia izolacyjności akustycznej przegród w stosunku do hałasu zewnętrznego i to jest norma 3. Natomiast norma 2 mówi o sprawdzeniu z drugiej strony, od poziomu wnętrza, i to na tak zwane źródła hałasu bardziej krótkotrwałe. W opinii stosuje się obydwie normy z końcówką 3 i 2, gdyż biegły bierze pod uwagę hałasy dobiegające do budynku czy do wnętrza od różnych źródeł hałasu, w tym również lotniczego, czyli od tych pojedynczych zdarzeń.

Zdaniem Sądu, biegły J. W. w trakcie przesłuchania, jak i w piśmie wyjaśniającym w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do sporządzonych przez niego opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać tych zarzutów za zasadne.

Poddając zatem ocenie opinie biegłego J. W. Sąd uznał, że są profesjonalne: szczegółowe, rzeczowe i fachowe. Zawierają szereg wyliczeń, tabel i zestawień, przedstawiają tok rozumowania biegłego i precyzyjnie sformułowane wnioski. Nadto, biegły na rozprawie w dniu 19 marca 2019r. złożył ustne wyjaśnienia do opinii, które rozstrzygają wątpliwości zgłoszone przez pozwanego i pozwalają uznać opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powódka wywodziła swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla L. Ł. w P., na mocy którego nieruchomość, której jest użytkownikiem wieczystym oraz posadowiony na niej budynek, którego jest właścicielem, znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Ostatecznie powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 80.227 zł tytułem spadku wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i prawa własności budynku oraz kwoty 33.491,07 zł tytułem kosztów niezbędnych do wykonania nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku.

Nie budziła wątpliwości Sądu legitymacja czynna powódki jako użytkowniczki wieczystej gruntu i właścicielki posadowionego na nim budynku, co wynika jednoznacznie z aktualnego odpisu księgi wieczystej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Również legitymacja bierna pozwanej spółki, będącej właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przez powodów, nie budziła zastrzeżeń.

Podstawą prawną roszczeń powodów jest przepis art.129 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), zgodnie z którym, 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, jak i użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel, jak i użytkownik wieczysty, może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała ta weszła

w życie w dniu 28 lutego 2012r. 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 nieruchomości powodów została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

W art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (*cuius damnum eius periculum*). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

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

Odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w przepisie art. 129 u.p.o.ś. obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 u.p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 u.p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 u.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 orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak już wskazano, ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały Sejmiku Województwa (...), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały Sejmiku - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

W ocenie Sądu, powódka wykazała w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ust. 3 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomości, której powódka jest użytkownikiem wieczystym oraz budynek, którego jest właścicielem znalazły się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak budynek powódki oraz grunt będący w jej użytkowaniu wieczystym – w strefie wewnętrznej tego obszaru, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego J. W. jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska Ł. w P., które emituje ponadprzeciętny hałas.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzenie strefy nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś, aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie im nie przysługują.

Podsumowując, zmniejszenie wartości prawa wieczystego użytkowania nieruchomości i własności budynku, z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powodów, jak wynika z opinii biegłego sądowego J. W. wynosi 80.227 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości prawa wieczystego użytkowania nieruchomości i własności budynku powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oraz prawo własności budynku stanowią dobra o charakterze inwestycyjnym, są lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową, może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.s. - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.s. są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię wydaną przez biegłego sądowego J. W. na kwotę 33.491,07 zł brutto.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powódka czy jej poprzednicy prawni wybudowali budynek na przedmiotowej nieruchomości ze świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast

obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po wybudowaniu budynku w 2006r. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji (...) ograniczonego (...) w P..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należy tezę, że 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, tak jak w przypadku nieruchomości powódki, tj. przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

W ocenie Sądu, ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem nieruchomości, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska.

Należy jednocześnie wskazać, że powódka dochowała ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie.

Jak już wyżej wskazano, przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie dwuletniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r., II CSK 216/2008). Co więcej z dniem 14 marca 2019r. zmienił się art. 129 ust. 4 u.o.p.ś. w ten sposób, że z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zgodnie z art. 2 ustawy z 22 lutego 2019r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2019, nr 452), do roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 ustawy zmienianej w art. 1, powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, w stosunku do których nie upłynął termin, o którym mowa w art. 129 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się art. 129 ust. 4 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Z uwagi na to, że w stosunku do powódki upłynął już dwuletni termin, o którym mowa w zmienionym przepisie, będzie miał on zastosowanie w brzmieniu dotychczasowym.

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powódki powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili wejścia w życie tej uchwały. Termin ten został dochowany bowiem pismem z 3 stycznia 2013r., doręczonym najpóźniej pozwanemu 22 lutego 2013r. (data odpowiedzi na to wezwanie), powódka skutecznie doręczyła pozwanemu wezwanie do zapłaty z dnia 3 stycznia 2013r.

Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 u.p.o.ś., wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego żądań o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916).

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać należy, że powódka w niniejszym postępowaniu wykazała swoje roszczenia w łącznej kwocie 113.718,07 zł w tym z tytułu utraty wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku w kwocie 80.227 zł i z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego w kwocie 33.491,07 zł. O zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki powyższej kwoty orzeczono w punkcie 1 wyroku.

Nie było przy tym przeszkód, aby powódka w toku niniejszego postępowania dokonała sprecyzowania lub zmiany wysokości roszczenia w zakresie powołanej już podstawy faktycznej i prawnej. Przyjęcie powyższego wniosku jest konsekwencją wyróżniania w nauce prawa, obok roszczeń materialnoprawnych, roszczeń formalnych czy procesowych. Roszczenie formalne (procesowe) ze swej istoty może ewoluować albowiem do czasu zamknięcia rozprawy nie jest wiadomym (w ujęciu teoretycznym) czy roszczenie stronie w ogóle przysługuje, a jeżeli tak to w jakiej wysokości. Powódka dokonała zatem skutecznego rozszerzenia żądania pozwu.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl natomiast art. 481 § 2 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Termin spełnienia świadczenia, którego w niniejszym postępowaniu dochodziła powódka nie został oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W związku z powyższym dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powodowi odszkodowania znajduje zastosowanie dyspozycja przepisu art. 455 k.c. zgodnie z którym świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Podkreślenia przy tym wymaga, że ustawodawca nie precyzuje, co oznacza zwrot „niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania”. Ocena zatem wskazanego powyżej terminu zależy od okoliczności konkretnego przypadku. Wskazać należy również na treść art. 363 § 2 k.c. zgodnie z którym 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.

Powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w terminie płatności od kwoty 5.000 zł od dnia 22 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, a od kwoty rozszerzonego powództwa od 9 marca 2013r. (14 dni od doręczenia wezwania do zapłaty), które to terminy - w ocenie Sądu - były przedwczesne. Dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powodowi odszkodowania Sąd miał na uwadze, że z wysokością szkody strony mogły poznać się dopiero z chwilą wydania przez biegłego J. W. opinii z dnia 14 sierpnia 2018r. odnośnie oszacowania wartości nakładów, a od 24 sierpnia 2018r. odnośnie zmniejszenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, przy czym co do kwoty 108.718,07 zł należało również uwzględnić datę rozszerzenia powództwa w tym zakresie (7.09.2018r.).

Tym samym dopiero w dacie doręczenia ww. opinii biegłego sądowego J. W. znana była już wielkość aktualnej szkody powódki co do spadku wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, jak i nakładów akustycznych, a w związku z tym pozwany był już wówczas zobowiązany do jej naprawienia, z uwzględnieniem również daty rozszerzenia powództwa. Nie spełniając świadczenia na rzecz powódki w ww. terminach - pozwany pozostawał w opóźnieniu. Należy przy tym podkreślić, że przyjęcie takiego rozwiązania przez Sąd nie podważało celu roszczenia odsetkowego, którym jest kompensacja szkody wynikającej z niemożności korzystania przez wierzyciela z należnych mu pieniędzy. Zasądzenie odsetek od daty wezwania do zapłaty prowadziłoby do efektu podwójnego wynagrodzenia powódce (tak: wyrok SA w Poznaniu z dnia 20.11.2018r., I ACa 181/18 oraz wyrok z dnia 13.12.2018r., I ACa 284/18 – co do nakładów na rewitalizację akustyczną budynku).

Odnośnie zgłoszonych przez powódkę spornych roszczeń odszkodowawczych, podkreślić należy, że oszacowanie wartości tych roszczeń, w wezwaniu do zapłaty z dnia 3 stycznia 2013r., na łączną kwotę 202.000 zł nastąpiło w sposób zupełnie uznaniowy, a wręcz dowolny przez powódkę. W wezwaniu tym powołano się wprawdzie na posiadany przez powódkę operat szacunkowy, ale nie załączono go do wezwania, a zatem nie sposób ustalić czy okoliczność ta polegała

na prawdzie. Poza tym, powódka powołuje się na operat szacunkowy, który to określa wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku, a nie wartość szkody, zwłaszcza w zakresie nakładów. Sama powódka w pozwie twierdziła, że na dzień jego wniesienia nie jest możliwe ustalenie hipotetycznej szkody i domagała się jedynie części kwot z tego tytułu. Podkreślenia zaś wymaga, że samo wprowadzenie oou nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości położonych na terenie oou nieruchomości czy też, tym bardziej, konieczności poniesienia wydatków związanych z ochroną akustyczną każdego budynku mieszkalnego. Stwierdzenie tego wymaga, przeprowadzenia badań specjalistycznych związanych nie tylko z badaniem rynku, ale także wpływu wprowadzonych zmian na konkretną nieruchomość. Z tego też względu, należy przyjąć, że wezwanie do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku czy też konieczności poniesienia nakładów w związku z wprowadzeniem oou dla lotniska Ł., o ile miałyby wywołać skutki w rozumieniu art. 455 kc, 476 kc i 481 kc, musiałyby się łączyć z uprawdopodobnieniem co najmniej w dużym stopniu (czyli przez opinie właściwych rzeczoznawców), że do szkody rzeczywiście doszło, a określona w wezwaniu jej wysokość jest realna (tak: SSA Bogdan Wysocki w zdaniu odrębnym od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 13.12.2018r.).

Elementów, o których mowa powyżej nie zawiera wezwanie do zapłaty z 3 stycznia 2013r. Również do pozwu powódka nie dołączyła stosownych opinii rzeczoznawców a datujących się na okres wcześniejszy niż wydanie pisemnych opinii przez biegłego J. W. w niniejszej sprawie. Zatem jako najwcześniejszą miarodajną datę, w której można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 kc, należało uznać daty sporządzenia opinii przez biegłego, gdyż dopiero w tych datach przesądzono zarówno o odpowiedzialności pozwanego co do zasady, jak i co do wysokości. Dodatkowo wskazać należy, że ustalenie wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz własności budynku, nastąpiło przy wzięciu pod uwagę do porównania transakcji nieruchomości podobnych za okres od 2016 do 2018r. Stwierdzenie skuteczności wezwania do zapłaty z 3 stycznia 2013r., w kontekście art. 481 kc, wymagałoby zaś wykazania opiniami rzeczoznawców, aktualnymi na ten dzień, zarówno wysokości spadku wartości nieruchomości, jak i wartości nakładów koniecznych do poniesienia. Taka sytuacja zaś w rozpoznawanej sprawie nie zachodziła.

Mając na względzie powyższe Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie:

- od kwoty 1.000 zł z tytułu nakładów akustycznych od 14 sierpnia 2018r. (data opinii biegłego w tym zakresie),
- od kwoty 4.000 zł z tytułu zmniejszenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i wartości budynku od 24 sierpnia 2018r. (data opinii),
- od łącznej kwoty 108.718,07 zł od 7 września 2018r. (data rozszerzenia powództwa), w tym od kwoty 76.227 zł tytułu zmniejszenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu i wartości budynku (80.227 zł – 4.000 zł) oraz 32.491,07 zł z tytułu nakładów akustycznych (33.491,07 zł – 1.000 zł).

W pozostałej części powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek było nieuzasadnione i podległo oddaleniu (pkt. 2 wyroku). W tej sytuacji bezprzedmiotowy okazał się zarzut pozwanego częściowego przedawnienia odsetek, przy czym przy ocenie tego zarzutu należałoby niewątpliwie wziąć pod uwagę datę wymagalności roszczenia powódki.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. uznając, że powodowie ulegli pozwanemu jedynie w niewielkiej części.

Na koszty procesu powódki w niniejszej sprawie złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 250 zł, uiszczona zaliczka na poczet opinii biegłego 3.000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika, liczone od początkowej wartości przedmiotu sporu (od wartości wyższej liczone będzie od następnej instancji), łącznie 4.167 zł (pkt. 3 a wyroku).

Wynagrodzenie biegłego J. W. wyniosło łącznie 5.050,90 zł brutto 9poza kosztami stawiennictwa na rozprawie 19 marca 2019r., o czym Sąd orzeknie na posiedzeniu niejawnym), pokryte do 3.000 zł z zaliczki powódki. Od pozwanego należało zatem ściągnąć brakującą z tego tytułu kwotę w wysokości 2.050,90 zł (pkt. 3 lit. b wyroku).

SSO /-/ M. Inerowicz