

Sygnatura akt XII C 1353/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 20 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2016 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

J. Z., zam. ul. (...), (...)-(...) P.

przeciwko (...) sp. z o.o., ul. (...), (...)-(...) P.

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwoty:

- a. w wysokości 35.432,97,-zł tytułem wydatków na rewitalizację zajmowanego przez nią budynku mieszkalnego, z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 4 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie;
- b. w wysokości 38.100,-zł z tytułu utraty wartości zajmowanej przez nią nieruchomości, z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 4 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie.

I. W pozostałym zakresie umarza niniejszego postępowanie.

II. Koszty niniejszego postępowania rozdziela stosunkowo między stronami obciążając nimi w 1/10 części powódkę, a w 9/10 częściach pozwanego i w związku z tym:

- a. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.600,-zł tytułu zwrotu części uiszczonej przez nią opłaty sądowej oraz kwotę 3.240,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nią kosztu jej procesowego zastępstwa;
- b. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 360,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa;
- c. pozostałe koszty niniejszego postępowania pozostawić do rozliczenia referendarzowi sądowemu.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 lipca 2013r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 4 lipca 2013r., skierowanym przeciwko pozwanemu (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, powódka J. Z., działając przez pełnomocnika procesowego, wniosła początkowo o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **80.000 zł** wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

- kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. i związany z tym ubytek wartości rynkowej nieruchomości będącej własnością powódki,

- kwoty 20.000 tytułem koniecznych w świetle obowiązujących przepisów prawa wydatków na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach znajdujących się na nieruchomości powódki.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powódka przedstawiła stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczenia o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdującej się w sferze jej własności, położonej w P. przy ul. (...), ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Powodowie podnieśli, że na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. należąca do niej nieruchomość położona przy ul. (...) w P. znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwałą Nr XVIII/302/12 wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Zdaniem powódki, na tle przedstawionego stanu faktycznego przysługuje mu roszczenie oparte o treść przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) – tj. art. 129 ust. 2 (dalej również jako u.p.o.ś.). Na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powódka doznała szkody, gdyż zmniejszeniu uległa wartość rynkowa jej nieruchomości. Przesłanką ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania była niemożność dalszego dotrzymywania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnego średniego długotrwałego poziomu hałasu w porze dziennej i nocnej oraz ekspozycyjnych poziomów hałasu do pojedynczych operacji lotniczych w porze nocnej pomimo wprowadzania rozwiązań organicznych i technicznych ograniczających emisję hałasu i jego skutki. Szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości zgodnie z treścią art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Odwołując się ponadto do treści art. 140 k.c. powódka wskazała, że nieruchomość jest dobrem o charakterze inwestycyjnym, kapitałem, z którego mógłby korzystać bez ograniczeń gdyby nie ustanowiono w/w obszarze ograniczonego użytkowania. Jednym z ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas. Powódka dotrzymała również 2-letniego terminu do zgłoszenia pozwanemu roszczeń, wynikającego z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 marca 2014 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany podniósł, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wyraził pogląd, że orzeczenia zapadające na gruncie stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. mają dla niniejszej sprawy ograniczone znaczenie, gdyż każdy obszar ograniczonego użytkowania cechuje inna specyfika. Zdaniem pozwanego, ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości wprowadzone Uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) są zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku stref związanych z utworzeniem takiego obszaru dla lotniska wojskowego P. – K.. Pozwany zakwestionował roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania za spadek wartości rynkowej nieruchomości jako niewykazane z punktu widzenia art. 6 k.c. Zdaniem pozwanego, samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Musi zostać wykazany zatem związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem, a szkodą. W ocenie pozwanego, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powódki, nie spowodowało zwiększenia emisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wręcz przeciwnie, objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej obszaru miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. W związku z powyższym nie można przyjąć w okolicznościach faktycznych sprawy, aby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych w/w uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości J. N.. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, a więc jest okolicznością pozytywną i nie wpływa na zmniejszenie wartości

rynkowej nieruchomości. Wbrew treści pozwu, nie nałożono na powódkę żadnych ograniczeń co do przeznaczania nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do znacznego uszczuplenia jej prawa własności. Wskazana uchwała nie wprowadziła dla tej nieruchomości żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Pozwany podniósł ponadto, że nie generuje tzw. immisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością lotniska cywilnego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. Co za tym idzie nie można uznać, aby powódce przysługiwały jakikolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w związku z działalnością lotniska P. - Ł.. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa wręcz na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powódki. Pozwany podniósł, że strona powodowa nie wykazała konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, dlatego żądanie pozwu w tym zakresie również winno być oddalone. Ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, ale jedynie pomieszczenia wymagające stosownej ochrony akustycznej. Nie jest też tak, że powódka codziennie narażona jest na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w danym obszarze. Pozwany podejmuje działania związane z ograniczeniem immisji hałasu. Przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony (k. 33-58 akt).

W piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2016 r. powódka zmieniła żądanie pozwu, domagając się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty 73.532,97 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 lipca 2013r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w ramach tej kwoty:

- **35.432,97 zł** tytułem nakładów akustycznych,
- **38.100 zł** tytułem spadku wartości nieruchomości.

Powódka cofnęła pozew powyżej kwoty 73.532,97 zł , to jest co do kwoty 6.467,03 zł i w tym zakresie zrzekła się roszczenia(k. 749). Pozwany na rozprawie w dniu 22 listopada 2016r. wyraził zgodę na cofnięcie przez powódkę powództwa w części (k. 753).

W toku postępowania strony konsekwentnie podtrzymały dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą na podstawie wpisu do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu (...) pod numerem (...).

Powódka J. Z. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0540 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Prawo własności spornej nieruchomości powódka uzyskała w drodze umowy darowizny zawartej w dniu 14 października 2009r., rep. A nr (...)

Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym, o pow. użytkowej 102,1 m2 oraz budynkiem garażu.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest sporna nieruchomość, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania obszaru „J.-1” w P., w którym nieruchomość powódki została oznaczona symbolem 20Mj – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Okoliczności niesporne, jak również wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 16-24 akt).

Nieruchomość powódki jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową, w 2013 r. i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji (...) lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wyniosły: 1.594.929 i 25.256.

Okoliczności niesporne, jak również wydruki materiałów prasowych (k. 94-96 akt , 87-90) .

Nieruchomość położona jest w P., obręb J., przy ul. (...), w strefie pośredniej miasta, wśród zabudowy jednorodzinnej, w niewielkiej odległości od centrum miasta. Dostęp do środków komunikacji miejskiej oraz infrastruktury handlowej i usługowej jest dobry, a dojazd do centrum i innych części miasta zapewnia komunikacja miejska autobusowa. Ulica (...) jest jedną z ważniejszych arterii komunikacyjnych miasta, o dużym natężeniu ruchu samochodowego

Nieruchomość powódki ma dostęp do przyłączy prądu, wody, kanalizacji i gazu. Budynek mieszkalny powódki posiada te instalacje i ogrzewanie centralne i wentylację grawitacyjną. Budynek gospodarczy posiada natomiast instalację elektryczną.

Działka gruntu ma kształt regularny, prostokątny. Nieruchomość jest ogrodzona.

Okoliczności niesporne , a ponadto wynikające z opinii biegłego K. R. z dnia 4 lipca 2016r. (k. 628-663) .

Decyzją z dnia 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. na wniosek pozwanego ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” położonego w P. przy ul. (...).

Dowód: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 60-69 akt).

Na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. uchwałę Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do J. Z., znalazła się w tzw. **strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Okoliczności niesporne

Pismem z dnia 21 marca 2013 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty na swoją rzecz kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł tytułem zmniejszenia się wartości jej nieruchomości i 100.000 zł tytułem kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego położonego na tej nieruchomości wskazując.

Jednakże pismem z dnia 30 kwietnia 2013 r. pozwany, w odpowiedzi na powyższe, poinformował ją, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej, a co za tym idzie dobrowolna wypłata nie jest możliwa.

Dowód: pismo z dnia 21 marca 2013 r. (k. 25 akt), pismo pozwanego z dnia 30 kwietnia 2013r. (k. 26 akt).

Gdyby działalność lotniska nie powodowała na obszarach zabudowy mieszkaniowej przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku obowiązujących powszechnie, tzn. poza obszarem ograniczonego użytkowania, określonych rozporządzeniem Ministra Środowiska z 2007 r., budynek powódki spełniałby wymagania polskiej normy PN-B- (...) -3:1999, określającej minimalne własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych oraz normy PN-87/B- (...), dotyczącej komfortu akustycznego wewnątrz pomieszczeń. Stwierdzenie to dotyczy zarówno aktualnego stanu prawnego, jak i sytuacji przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania; w rozważanych okresach nie zaszły zmiany dotyczące dopuszczalnych wartości poziomu hałasu lotniczego w środowisku. Za zasadne uznano ograniczenie rozważanych sytuacji zmniejszonej aktywności lotniska, zapewniającej zachowanie poprawnych warunków w środowisku, do sytuacji realnych, możliwych ze względów „pozaakustycznych”.

W czasie poprzedzającym wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania zarządzający lotniskiem nie został zwolniony z obowiązku ograniczenia poziomu hałasu emitowanego do środowiska do wartości dopuszczalnych, zatem fakt występowania przekroczeń wartości dopuszczalnych poziomu hałasu w środowisku w związku z funkcjonowaniem lotniska nie skutkowało zwiększeniem zakresu działań zmierzających do zapewnienia poprawnych własności dźwiękoizolacyjnych budynku, leżących w gestii powódki.

W związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dopuszczona została działalność lotniska P. – Ł., powodująca degradację klimatu akustycznego w środowisku, w tym w otoczeniu budynku powódki. Uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem lotniska uniemożliwiają zachowanie poprawnych warunków akustycznych wewnątrz budynku, określonych normą PN-87/B- (...). Zapewnienie komfortu akustycznego w pomieszczeniach chronionych wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych. Zalecane zmiany dotyczą wymiany okien we wszystkich pokojach na okna o większej izolacyjności akustycznej. Zamontowanie w budynku stolarki budowlanej o wymaganych parametrach, czyli o wysokim wskaźniku izolacyjności akustycznej ograniczy dopływ powietrza do wnętrza budynku. Co za tym idzie, będzie konieczne usprawnienie systemu poprzez zamontowanie nawiewników okiennych. Ponieważ montaż nawiewników pogarsza wypadkowe własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych budynku dokonano modyfikacji wstępnych ustaleń dotyczących wymaganych własności dźwiękoizolacyjnych okien. Zakres adaptacji akustycznej musi uwzględniać docelową aktywność lotniska w 2034 r. Stolarka budowlana musi uwzględniać wymagania wynikające z konieczności usprawnienia systemu wentylacji budynku.

Dla aktywności lotniska dopuszczonej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania przegrody zewnętrzne z oknami w pokojach nie spełniają wymagań normy PN-B- (...) -3:1999, wystarczająca jest natomiast izolacyjność przegród pełnych. Stwierdzone w przypadku normy PN-B- (...) -3:1999 niedobory wskaźnika izolacyjności akustycznej są jednak mniejsze, niż wynikające z zastosowania normy PN-87/B- (...), stąd zakres adaptacji akustycznej jest zdeteminowany ustaleniami wynikającymi z normy PN-87/B- (...).

Brak pełnej zgodności ustaleń wynikających z zastosowania dwóch przywołanych norm jest spowodowany przede wszystkim odmiennym sposobem charakteryzowania hałasów zewnętrznych.

W przypadku zapotrzebowania na okna o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, co dotyczy okien zleconych w ramach adaptacji akustycznej budynku powódki, nie ma zastosowania standardowa oferta cenowa

producentów, dotycząca stolarki budowlanej o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych (a nawet okien określanych przez dostawców jako „okna akustyczne”). Uzyskanie okna o znacznej izolacyjności akustycznej wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ramy, sposobu zamontowania okna i zapewnienia jego wyjątkowej szczelności. W związku z tym wraz ze wzrostem wymagań dotyczących izolacyjności cena okna szybko rośnie w stosunku do cen standardowych.

Dowód: opinia z dziedziny akustyki A. K. z dnia 14 grudnia 2014 r. (k. 282-376 akt), opinia uzupełniająca z dnia 11 stycznia 2015 r. (k. 438-439 akt)

Koszt nakładów na uzyskanie wymaganego przepisami klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości powódki wynosi 28.807,29 zł netto, a przy uwzględnieniu stawki podatku VAT na poziomie 23% wartość nakładów brutto wyniesienie 35.432,97 zł. Wobec tego, że wysokość stawki podatku zależna jest także od formy opodatkowania podmiotu wykonującego prace remontowe, możliwe jest w szczególnym przypadku zastosowanie innej stawki podatku VAT. Przy zastosowaniu stawki podatku VAT w wysokości 8% wysokość nakładów brutto wyniesie 31.111,87 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny budownictwa K. J. z dnia 10 grudnia 2014 r. (k. 386-419 akt), opinia uzupełniająca (k. 442-444 akt).

Utrata wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii (szkoda majątkowa) w związku z jej położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. oraz cen na dzień 4 lipca 2016 r. wynosi 38.100 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 474.425,98 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. z dnia 4 lipca 2016 r. (k. 628-663 akt), pismo biegłego K. R. z dnia 14 września 2016 r. (k. 715-719 akt)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył powódce dochodzonej kwoty w jakiegokolwiek części.

Niesporne

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów oraz opinii biegłych. Dokumenty urzędowe, a za takie uznać należy wskazane wyżej decyzje administracyjne i odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, z położeniem której związane jest niniejsze postępowanie, uznano za wiarygodne w całości. Odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Dokumenty prywatne, a za takie uznać należy korespondencję wymienioną przez strony przed zawisnięciem między nimi sporu, zostały również uznane za wiarygodne. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Tym samym okazały się one przydatne w sprawie, stając się podstawą powyższych ustaleń faktycznych.

Okoliczność, że żadna ze stron nie kwestionowała treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy pozwoliła na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

W wielu postępowaniach powstaje konieczność posłużenia się wiadomościami specjalnymi z konkretnej dziedziny, a taką szansę daje unormowanie art. 278 § 1 k.p.c.

Tak też było w niniejszym postępowaniu, co zdeterminowało uwzględnienie wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny akustyki i ochrony przed hałasem, budownictwa i szacowania nieruchomości celem ustalenia okoliczności sprecyzowanych w cyt. wyżej pismach procesowych. Nie było sporu między stronami co do faktu położenia nieruchomości powódki w tzw. strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania w związku funkcjonowaniem lotniska cywilnego P.-Ł.. Sporne między stronami było natomiast to, czy na skutek działalności pozwanego lotniska nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki i wystąpiła dodatkowa szkoda w postaci konieczności poniesienia nakładów na właściwą akustykę budynku na niej położonego.

W tych wszystkich zagadnieniach Sąd - niedysponujący tzw. wiadomościami specjalnymi - poczynił ustalenia na podstawie opinii A. K., K. J. i K. R..

Przy czym Sąd nie znalazł podstaw do modyfikacji tezy dowodowej wskazanej w postanowieniu z dnia 6 listopada 2013 r., zgodnie z wnioskiem powódki z dnia 18 listopada 2013r. (k. 239) i wnioskiem pozwanego z dnia 14 marca 2014r. (k. 248, 263 akt), niemniej pisma te zostały doręczone biegłym celem zapoznania się z ich treścią. W ocenie Sądu przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie jest stan obowiązujący od dnia 28 lutego 2012 r., a co za tym idzie brak podstaw do badania sytuacji na rynku nieruchomości przed datą wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Nie ma też podstaw do badania przez biegłego sądowego tendencji rynkowych przed datą wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, albowiem to jego wprowadzenie wiązało się z przyznaniem powódce roszczeń odszkodowawczych, wcześniej powódka mogła ewentualnie domagać się jedynie ograniczenia immisji powodowanych przez pozwanego. Obecnie takiej możliwości już nie ma i może wyłącznie korzystać z form ochrony jej praw przewidzianych przez Prawo ochrony środowiska. Niewątpliwie zagadnienia powstałe na gruncie niniejszej sprawy nie należą do prostych, niemniej w sytuacji wadliwości tezy dowodowej biegły sądowy zwróciłby na powyższe uwagę Sądu wskazując, w jakim zakresie opinii jest wadliwa. Sąd wskazuje ponadto, że podawane przez pełnomocnika pozwanego okoliczności, które biegły sądowy winien wziąć pod uwagę w procesie opiniowania, wbrew jego twierdzeniom zostały przez autorów opinii uwzględnione. Inna sprawa, że ich uwzględnienie doprowadziło do wydania opinii, które i tak nie były korzystne dla strony pozwanej.

Jeśli chodzi o opinię A. K., to pozwany nie kwestionował jej (pismo procesowe na k. 423 akt), natomiast pozwana wniosła o jej uzupełnienie w zakresie czterech zagadnień (k. 418 akt). A. K. w sposób wyczerpujący do pytań pozwanego odniosła się w opinii z dnia 11 stycznia 2015r. (k. 438). Po doręczeniu stronom opinii uzupełniającej nie była ona już kwestionowana, a co za tym idzie, Sąd nie znalazł podstaw, aby zdyskwalifikować ją z urzędu.

Stwierdzić należy, że opinia ta została opracowana przez osobę fachową, posiadającą doświadczenie na polu teorii i praktyki. A. K. to osoba obca do stron i niezainteresowana tym, aby w sprawie wydano korzystne rozstrzygnięcie dla którejkolwiek z nich. Jej opinia jest szczegółowa i uzasadniona została zgodnie z art. 285 § 1 k.p.c. Z uwagi na niezwykle trudną i rozbudowaną materię opiniowania, posiadała w tych fragmentach, gdzie było to niezbędne, wyjaśnienie podjęć z dziedziny akustyki i ochrony środowiska niezbędnych do prawidłowego zrozumienia opinii. Nie budził wątpliwości przyjęty tok rozumowania autorki opinii, opinia nie zawierała twierdzeń wzajemnie sprzecznych, które by się wykluczały.

Odnosnie opinii K. J. wskazać trzeba, że kwestionowała ją strona pozwana (pisma na k. 430 i nast. akt). K. J. z zarzutami tymi przekonująco rozprawił się w opinii uzupełniającej z dnia 5 lutego 2015r. (k. 442). Wbrew zarzutom stron K. J. w całości uwzględnił wcześniejszą opinię A. K. i według niej wyliczył rozmiar odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów „akustycznych”. Opinie te więc w pełni ze sobą korelują i nie można postawić tezy o ich sprzeczności. W ocenie Sądu zarzuty powódki pierwotnie zmierzały do uzyskania potwierdzenia stanowiska o tym, że czyniąc nakłady akustyczne może wykonać je w sposób droższy. Zdaniem Sądu, przyjęta w opinii metodologia odzwierciedla średnie ceny obowiązujące w czasie wskazanym przez Sąd na (...) rynku usług budowlanych. Z kolei wyliczenie nakładów z uwzględnieniem dwóch stawek podatku 8% i 23% wynikało z tego, że – jak wskazał biegły – istnieją różne formy opodatkowania podmiotu wykonujące prace remontowe. Może okazać się, że powódka część materiałów niezbędnych do remontu zakupi samodzielnie i wówczas będzie zobligowana do uiszczenia stawki 23% podatku VAT, może jednak okazać się, że wynajmie wyspecjalizowaną ekipę remontową, która wykona remont przy

uwzględnieniu niższej stawki VAT. Prawdłowo zatem, do oceny Sądu pozostawiono zastosowanie jednej z tych stawek. Słusznie ponadto autor opinii poddał w wątpliwość stanowisko powódki o przedstawieniu konkretnych ofert stolarki okiennej itd. Rację ma K. J., że sklepy z materiałami budowlanymi i stolarką okienną posługują się ofertą katalogową, uogólnioną co do parametrów. Dopiero na etapie składania przez powódkę zamówienia na usługi remontowe dochodzi do wymierzenia okien, na tym etapie dopiero wyliczane są konkretne ceny za usługę z uwzględnieniem szczegółowych parametrów. Jest zatem uzasadnione to, że na etapie opiniowana biegły sądowy musiał przyjąć pewne założenia ogólne czy posłużyć się standardowymi wyliczeniami, co nie oznacza automatycznie, że wycena jest krzywdząca dla powódki. Trudno jednak w sposób jednoznaczny na etapie opiniowana wyliczyć koszt stolarki okiennej i elementów niezbędnych do jej montażu, skoro nie można – jak przekonująco wyjaśnił to biegły – posłużyć się ogólnymi parametrami podawanymi standardowo w ofertach katalogowych.

Konsekwentnie, także tę opinię Sąd zaaprobował, albowiem została ona opracowana przez osobę obcą do stron i niezainteresowaną tym, jakie w sprawie zostanie wydane rozstrzygnięcie. Opinia ta została wyczerpująco uzasadniona, zgodnie z art. 285 § 1 k.p.c., ponadto nosiła cechy logiczności i spójności. Jak wskazano wyżej, uwzględniała wszelkie informacje i wyliczenia podane przez A. K..

Co do opinii rzeczoznawcy majątkowego K. R. (k. 628-663) wskazać należy, że tę opinię kwestionowała wyłącznie strona pozwana.

Wymaga podkreślenia, że określenie utraty wartości nieruchomości na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. ze względu na specyfikę faktycznego wprowadzania rzeczywistych utrudnień dla nieruchomości w ustanowionych strefach jest zadaniem dość skomplikowanym. Raport o oddziaływaniu na środowisko pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Chociaż pozwany wywodził, że liczba połączeń lotniczych spadła z uwagi na nieopłacalność części połączeń i likwidację niektórych kierunków, to nie zmienia to aktualności założenia dotyczącego ilości operacji lotniczych w docelowym 2034 r. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziomie cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Ów świadomy nabywca doskonale orientuje się w przedmiocie niekorzystnego wpływu hałasu na zdrowie. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów. Doświadczenia z analogicznej niemal sytuacji wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. nie mogą zatem pozostać obojętne dla ustalenia, czy i o ile nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki, skoro systematycznie do 2034 r. ma wzrastać liczba operacji lotniczych samolotami rejsowymi i czarterowymi w porze dziennej (w porze nocnej ma co do zasady pozostać na poziomie 12 operacji na dobę w odniesieniu do roku 2014).

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli zaoponować. Jak wskazano wyżej, analogicznie jak miało to miejsce w odniesieniu do lotniska wojskowego P. – K., obszar ograniczonego użytkowania wprowadza się, jeśli nie jest możliwe dotrzymanie dalszych standardów poziomów hałasu w środowisku – art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. Dz.U. 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm.). Przesłanki wprowadzenia takiego obszaru wymienia przepis art. 135 u.p.o.ś.

Autor opinii wskazał jednocześnie, że prezentację dotychczasowych wyników badań w zakresie utraty wartości nieruchomości wokół lotnisk cywilnych w Europie i na świecie przedstawiono w opracowaniu pn. „Problematyka wycen umniejszania nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania lotniska na przykładzie lotniska P. – K.” - opracowanie autorstwa rzeczoznawców majątkowych: M. K., W. S., M. P., A. J., luty 2006 r. Sąd podziela przy tym pogląd autora opinii, że skoro Polska jest krajem europejskim, członkiem (...) i Unii Europejskiej nie ma przeszkód do tego, aby móc wykorzystywać doświadczenia z wieloletnich badań prowadzonych na terenie innych państw do stanu faktycznego obejmującego obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł.. Autorzy tego opracowania wskazali w szczególności, że „nadmierny hałas ma negatywny wpływ na środowisko, organizmy ludzkie, faunę, nieruchomości itp. Przez teren zagrożony hałasem rozumie się teren, dla którego przekroczone są poziomy hałasu w stopniu wymagającym podjęcia przedsięwzięć ochronnych. Oddziaływanie lotnisk, w szczególności wpływ emisji hałasu na wartość nieruchomości nie był przedmiotem kompleksowych badań na rynku polskim. Ocenia się, że oddziaływanie lotnisk wojskowych jest bardziej dokuczliwe od oddziaływania poddanych ocenie lotnisk pasażerskich. Z analizy raportów zagranicznych instytutów naukowych, dotyczących problematyki negatywnego wpływu ruchu lotniczego na wartość nieruchomości, wynika między innymi, że negatywny wpływ ruchu lotniczego na wartość nieruchomości jest niekwestionowany, czynnikiem mierzalnym i parametryzowanym jest poziom hałasu, podawany w średnich wartościach linii izofon dla pory dziennej i nocnej, wyrażony w decybelach, wartość nieruchomości zabudowanych i lokalowych wyraźnie spada zaś nieruchomości komercyjnych często rośnie na skutek sąsiedztwa lotniska pasażerskiego”. Tak sformułowane założenia dla procesu opiniowania Sąd rozpoznający niniejszy spór w pełni zaakceptował jako odpowiadające logice, ale też wskazujące, że autor opinii starał się kompleksowo zbadać wszystkie okoliczności, jakie mogą mieć znaczenie dla prawidłowej wyceny szkody. Nie bez znaczenia pozostaje także stwierdzenie, że wartość nieruchomości jest wynikiem oddziaływania szeregu czynników wewnętrznych i zewnętrznych. Wyodrębnienie wszystkich możliwych atrybutów mających wpływ na wartość nieruchomości jest bardzo trudne i praktycznie niemożliwe. Dalsza część uzasadnienia opinii wskazuje, że autor opinii starał się w jak najdalej idącym stopniu uwzględnić zarówno atrybuty zewnętrzne jak i wewnętrzne.

W tym stanie rzeczy uznać należało, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty stanowiły nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez biegłego, wynikającą z niezgody na treść tej opinii, a zatem nie mogły prowadzić do ich skutecznego podważenia. Uznać trzeba tym samym za słuszną metodykę przyjętą przez autora opinii, skoro oparta została na wynikach wieloletnich badań zagranicznych dotyczących wpływu sąsiedztwa lotnisk cywilnych na wartość nieruchomości i wynikach badań dotyczących wpływu lotniska P. - K. na kształtowanie się cen nieruchomości – przy jednoczesnym wykorzystaniu częściowych badań dotyczących oddziaływania samego lotniska P. – Ł.. Nie mogło odnieść także skutku kwestionowanie przez pozwanego prawidłowości doboru nieruchomości stanowiących podstawę do badań porównawczych oraz prawidłowości określenia parametrów nieruchomości powódki. Dalsze zarzuty strony pozwanej zmierzające do powołania kolejnego biegłego sądowego i opracowania nowej, drugiej opinii z tym przedmiocie cechowały się dowolnością, uznać zatem trzeba je za sformułowane tylko na użytek sprawy celem forsowania korzystnej dla pozwanego niemniej wadliwej metodologii, a nie do wykazania błędów logicznych opinii, a także jej sprzeczności z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Poza tym to do biegłego, działającego na zlecenie Sądu, jako mającego służyć wiedzą fachową, należy wybór metodyki opracowania opinii. Z treści opinii wynika też, że biegły sądowy uwzględnił fakt wcześniejszego istnienia lotniska P. – Ł. i jego wpływu na wartość nieruchomości sąsiednich. Fakt, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony pozwanej nie oznacza, że jest ona wadliwa. Za prawidłowe z punktu widzenia postanowień rozporządzenia z dnia 21 września 2004 r. uznał oszacowanie wartości nieruchomości na podstawie cen transakcyjnych. Podniesienie przez biegłego okoliczności, że na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. ma miejsce wręcz znikoma ilość transakcji dotyczących kupna-sprzedaży nieruchomości tylko potwierdza, że tzw. świadomi nabywcy nieruchomości poszukują „spokojniejszych” lokalizacji nieruchomości bez sąsiedztwa lotnisk, dużych przedsiębiorstw, oczyszczalni ścieków, czy wysypisk śmieci. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania niewątpliwie skutkowało tym, że nieruchomości położone na nim jawią się jako mniej atrakcyjne z uwagi na sąsiedztwo lotniska i uciążliwości z nim związane.

Za w pełni prawidłowe było postępowanie biegłego, który do badań przyjął transakcje od dnia 28 lutego 2012 r., gdyż jest to data wejścia w życie spornego obszaru ograniczonego użytkowania. Nie można było przychylić się do stanowiska

pozwanego o rozszerzenie tezy dowodowej dla biegłego, że miał obowiązek zbadać transakcje począwszy od 2008 r., albowiem w 2008 r. nie obowiązywało jeszcze cyt. rozporządzenie Sejmiku Województwa (...) wprowadzające obszar. Jest czymś naturalnym, że dopiero od dnia 28 lutego 2012 r. możliwe było obserwowanie reakcji rynku na dane zjawisko, jakim jest wprowadzenie takiego obszaru. Nie można badać czegoś, czego nie ma. Słusznie zauważył również w jej uzasadnieniu, że warunki transakcji dyktuje osoba nabywcy, a ten posiada świadomość, jakie negatywne czynniki oddziałują na nieruchomości położone na obszarach ograniczonego użytkowania.

Reasumując, opinia ta została opracowana przez osobę posiadającą kwalifikacje i wiedzę ze wskazanej wyżej dziedziny, specjalistę o wieloletnim doświadczeniu na polu praktyki i teorii. Stąd też jej istotny walor pomocniczy przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. Przydatność w/w opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu.

Zważywszy na tak kompleksowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez biegłego sądowego nie mógł zostać uwzględniony wniosek pozwanego o powołanie kolejnego innego biegłego i dopuszczenie dowodu z jego opinii jako oczywiście zmierzający do przedłużenia niniejszego postępowania. Nie było też podstaw do skierowania tej opinii do (...) Stowarzyszenia (...) (k. 673 akt), o co wnosił pozwany. W ocenie Sądu, po pierwsze rozważenia wymagałaby niewątpliwie sporna kwestia, czy w ogóle opinia opracowana na zlecenie Sądu może zostać poddana takiemu „badaniu”, a dopiero po pozytywnej odpowiedzi na to pytanie, z drogi tej mógłby Sąd skorzystać dopiero wtedy, gdy już na pierwszy rzut oka opinia ta jawiłaby się jako wadliwa, nie uwzględniająca przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeń wydanych na jej podstawie. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie zachodziła jednak.

Sąd wskazuje ponadto, że jego rzeczą – w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego – jest wybór, czy opracowanie opinii uzupełniającej nastąpi w formie pisemnej czy w formie ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie. Nie jest więc zatem uchybieniem procedurze skierowanie przez Sąd zarzutów stron do biegłego celem ustosunkowania się do nich w formie pisemnej opinii uzupełniającej, co miało miejsce w odniesieniu do K. R. i czemu biegły uczynił zadość.

W tej sytuacji Sąd oddalił kolejne wnioski strony pozwanej o powołanie innego biegłego sądowego celem wyceny ubytku wartości rynkowej nieruchomości, jak również o skierowanie tej opinii do (...). Opinia K. R. jest w pełni zrozumiała, jak i należyście uzasadniona (art. 285 § 1 k.p.c.).

Z uwagi na zgodny wniosek stron Sąd pominął dowód z przesłuchania świadków i stron. Uznać należało, że dowody te nie wniosłyby żadnych dodatkowych, istotnych w rozumieniu art. 227 § 1 k.p.c. okoliczności z punktu widzenia istoty sporu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie jej nieruchomości znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powódka domagała się odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 38.100 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną w wysokości 35.432,97 zł. Sąd stanął na stanowisku, że postępowanie dowodowe w zakresie obu roszczeń pozwoliło na ich uwzględnienie w całości. Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu

faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest m.in. utrata wartości rynkowej należącej do niej nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powódki w tym procesie był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisaney wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy, jak również decyzje administracyjne wskazujące na to, że nieruchomość gruntowa ma charakter zabudowany.

Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez nią 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232) - dalej także jako u.p.o.ś. Powódka wniosła pozew w dniu 4 lipca 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Wcześniej, w piśmie z dnia 21 marca 2013r. powódka zgłosiła pozwanemu swoje roszczenie oraz wezwała go do zapłaty. (k. 25)

Żądanie dotyczące wyrównania spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasem emitowanym przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych ma swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy.

Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że 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 art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.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.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach 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. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej

oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem takim jest lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była już przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., czy innych lotnisk – im. F. C. w W. i B. w K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, 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, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Działalność pozwanego skutkująca podwyższeniem poziomów hałasu w środowisku w związku z ekspansją działalności (docelowy 2034 r.) zyskała bowiem legitymację w formie ustawy i wydanego na jej podstawie – przez właściwy organ – aktu prawa (uchwała sejmiku wojewódzkiego). Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do całościowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powódki o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu rynkowej wartości jej nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, 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. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. 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; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą w postaci zmniejszenia się rynkowej wartości jej nieruchomości o kwotę 38.100 z

ł, co determinuje zasądzenie na jej rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania na jej rzecz skutkowało bezpodstawnym jej wzbogaceniem w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. - kosztem strony pozwanej. Przeciwnie twierdzenia pozwanego o tym, aby wprowadzenie takiego obszaru uatrakcyjniło nieruchomość strony powodowej wynikały z niezrozumienia istoty zabiegu, jakim jest ustanowienie takiego obszaru i prawnych tego konsekwencji dla właścicieli nieruchomości znajdujących się na takim obszarze. Konsekwencje te jednoznacznie wynikają z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powódki zabudowana m.in. budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy jednoznacznie wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Powódka z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszona będzie w przyszłości znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, nie sąsiadujących z lotniskami. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także

bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powódka nie może się sprzeciwić. Nie ma przy tym znaczenia argumentacja pozwanego o zmniejszeniu liczby lotów i wycofaniu się z obsługi niektórych tras z uwagi na mniejszy pobyt na takie loty, skoro docelowo trzeba liczyć się ze zwiększeniem liczby lotów do 2034 r.

W dacie uzyskania własności nieruchomości powódka nie mogła także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powódki ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W żaden sposób pozwany nie wykazał okoliczności przeciwnej, podnoszonej w odpowiedzi na pozew, aby aktualne umiejscowienie nieruchomości powódki czyniło ją atrakcyjniejszą i bardziej wartościową dla potencjalnych kontrahentów.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Przy czym dla określenia rozmiaru szkody powódki jedynym miarodajnym dowodem była opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości opracowana zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniami wydanymi na jej podstawie przy uwzględnieniu norm m.in. Prawa budowlanego, a także pozostałych uregulowań, których podstawy autor opinii powołał na wstępie opinii. Nie było ponadto podstaw do odejmowania od kwoty ubytku wartości rynkowej spornej nieruchomości kosztów nakładów rewitalizacyjnych. Ustawodawca przewidział bowiem, że są to oddzielne dwa roszczenia, o charakterze odszkodowawczym, a wnioskowany przez pozwanego zabieg skutkowałby niczym innym, jak bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanego kosztem interesów majątkowych strony powodowej. Nie było też podstaw do czynienia porównań ubytku wartości – czy taki w ogóle zaistniał – w stanie przed dniem 28 lutego 2012 r., tj. przed dniem wprowadzenia obszaru.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją

zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomości jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09). Z tego tytułu powódce należy się od pozwanego kwota 38.100 zł – punkt I.b) sentencji wyroku.

O odsetkach ustawowych od w/w kwoty orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. Sąd decydujące znaczenie przypisał funkcji kompensacyjnej odsetek ustawowych. Niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opierał się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępianie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzanych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Powstanie szkody w majątku powódki wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powódka pisemnie zgłosiła pozwanemu roszczenia w piśmie z dnia 31 marca 2013r., na łącznym poziomie 250.000 zł. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powódka jest zainteresowana dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważy się, że pozwany zaproponował niekorzystny sposób ugodowego zakończenia sporu, pomijając w ogóle świadczenie pieniężne w zamian za ubytek wartości nieruchomości. W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powódki poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania lub daty uprawomocnienia się orzeczenia. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Należy wyrazić pogląd, że obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wartość zostanie ustalona dopiero w późniejszym czasie, np. w toku postępowania sądowego. Co za tym idzie Sąd ustalił datę początkową płatności odsetek ustawowych na 4 lipca 2013r., to jest dzień wniesienia pozwu, co jest zgodne z żądaniem powódki, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej ich wysokość określa nowe brzmienie art. 481 § 1 k.c.

Także drugie ze zgłoszonych przez nią żądań - dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego na opisanej nieruchomości zasługuje na uwzględnienie. Asumpt do uwzględnienia powództwa w tej części dają opinie A. K. i K. J. stanowiące, iż konieczny koszt robót budowlanych dla dostosowania w/w budynków do wymagań technicznych, jakim winny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego P. – Ł., tj. których poniesienie jest konieczne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wynosi 35.432,97 zł brutto (23% VAT).

Za prawidłową i mającą oparcie w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego Sąd uznał argumentację powódki, że okoliczność, że nie zdążyła dostosować budynku mieszkalnego do wymagań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem w okresie dwóch lat po wejściu w życie w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) nie może pozbawić jej obecnie możliwości pozyskania środków na dokonanie niezbędnych nakładów. Stanowisko takie zostało wyrażone m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 listopada 2007 r., sygn. akt I ACa 749/07, jak i wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08 wydanych na gruncie spraw związanych z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. W tym ostatnim orzeczeniu

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wskazał m.in., iż „ponieważ celem uregulowań art. 129 i art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, należy przyjąć, iż wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 § 3 w/w ustawy nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”.

Za ugruntowany uznać trzeba również pogląd, że 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 ma bowiem wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie, ustaloną w sposób przewidziany prawem. Pozytywnie zagadnienie to przesądził także Sąd Najwyższy w orzecznictwie zapadającym na gruncie stanów faktycznych związanych z funkcjonowaniem lotniska wojskowego P. – K..

Ponieważ celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, 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, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 ust. 3 ustawy nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd uznał za zasadne zastosować stawkę 23% podatku VAT, albowiem musiał uwzględnić, że stosuje się różne stawki opodatkowania podmiotów mogących na rzecz powódki wykonać takie prace rewitalizacyjne. O ile powódka nie może domagać się wykonania na swoją rzecz - kosztem pozwanego - prac ponadstandardowych nie pozostających w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, a jedynie nakładów na zapewnienie wymagań akustycznych budynku o tyle brak podstaw aby pozwanego „uprzywilejować” stosowaniem niższej stawki podatku VAT dla prac, które powódka wykona w swoim budynku mieszkalnym (punkt I.a) sentencji wyroku).

Także w odniesieniu do tego roszczenia Sąd określił datę początkową płatności odsetek ustawowych na dzień wniesienia pozwu, to jest 4 lipca 2013r. Wyżej zaprezentowana argumentacja dotycząca ich płatności zachowuje swą aktualność także w odniesieniu do tego roszczenia. Także w przypadku tego roszczenia, od dnia 1 stycznia 2016 r. będą one płatne w wysokości odpowiadającej odsetkom za opóźnienie. Powyższe wynika ze zmiany brzmienia art. 481 k.c. dokonanego od dnia 1 stycznia 2016 r.

Wobec tego, że powódka w piśmie z dnia 15 listopada 2016r. (k. 749) cofnęła powództwo w odniesieniu do kwoty 6.467,03 zł, na co pozwany wyraził zgodę, Sąd na podstawie art. 203 § 1 k.p.c., oraz przepis art. 355 § 1 i 2 k.p.c. umorzył postępowanie w tej części (punkt II sentencji wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu, wydatki na poczet dowodu z opinii biegłych i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Mając na uwadze fakt, iż powódka wygrała tę sprawę w 4/5 częściach Sąd zastosował przepis art. 100 k.p.c. i w proporcji 1/10 do 9/10 rozłożył na strony obowiązek poniesienia tych kosztów.

Powódka uiściła opłatę sądową od pozwu w kwocie 4.000 zł (jej wysokość określał w niniejszej sprawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych; t.jedn. Dz.U. 2014 r., poz. 1025).

Ponadto strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników, koszt wynagrodzeń których określał § 6 punkt 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.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490).

Uwzględniając powyższe, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.600 zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez niego opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 3.240 zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nią kosztu jej procesowego zastępstwa.

Pozwanemu należała się natomiast od powódki kwota 360 zł z tytułu zwrotu części kosztu jego procesowego zastępstwa.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania wyższych stawek wynagrodzeń pełnomocników stron, aniżeli stawki minimalne w kwocie 3.600 zł. W sprawie odbył się jeden termin rozpraw, natomiast pisma procesowe stron cechowały się pewną powtarzalnością i nie odbiegały treścią od pism składanych w innych sprawach obejmujących niemal tożsame stany faktyczne, jeśli chodzi o położenie nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł..

Z uwagi na to, że w dacie wyrokowania nie rozliczono jeszcze wynagrodzeń biegłych sądowych, rozstrzygnięcie w tym przedmiocie Sąd wyda w trybie art. 1081 k.p.c., a zatem po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku.

/-/ SSO Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

Proszę:

- 1) notować w kontrolce uzasadnień,
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
- 3) akta sprawy przedłożyć za 14 dni od dnia doręczenia lub z apelacją.

P., dnia2017 r.

/-/ SSO Zofia Lehmann