

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 września 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa R. P.

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

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 38.385,14 zł (trzydzieści osiem tysięcy trzysta osiemdziesiąt pięć złotych i czternaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

a. 23.963 zł od dnia 11 stycznia 2015 r.

b. 14.422,14 zł od dnia 2 lutego 2017 r.

do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III. kosztami procesu obciąża w 61,6 % powoda i w 38,4 % pozwanego i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.876,88 zł tytułem opłaty;

b. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.827,24 zł tytułem wydatków;

c. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.947,94 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Jacek Musielak

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 29 listopada 2013r. R. P. domagał się od (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zapłaty kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości powoda (60.000 zł) oraz tytułem nakładów koniecznych na przywrócenie właściwego klimatu akustycznego w nieruchomości (40.000 zł) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że dochodzi zapłaty odszkodowania za szkodę wywołaną działalnością lotniska P. - Ł. w P. tj. hałasem emitowanym przez lotnisko, a także faktem wprowadzenia wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania. Powód wskazał, że w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. zlokalizowana jest należąca do powoda nieruchomość mieszkalna. Jednym ze skutków działalności lotniska

i wzrastającego w ostatnich latach hałasu, co skutkowało wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, jest spadek wartości nieruchomości powoda oraz konieczność poniesienia nakładów celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powoda. Argumentowała, że w związku z obniżeniem wartości nieruchomości poniósł szkodę majątkową, którą pozwany winien naprawić.

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Podał, że nie podziela stanowiska powoda odnośnie powstania szkody w związku z opisanymi w pozwie okolicznościami. Wprowadzenie obszaru nie miało na celu ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lecz ochronę właścicieli nieruchomości. Mimo wprowadzenia obszaru dla powoda nie powstały żadne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Podniósł, że lotnisko emituje stosunkowo niewielką ilość hałasu, a biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w stosunku do lotniska, hałas docierający do niej nie jest znacznie odczuwalny. Co istotne oou utworzono z uwagi na możliwość zaistnienia maksymalnego natężenia hałasu. Nie jest to równoznaczne z tym, że hałas w takim natężeniu istnieje cały czas. Pozwany czyni starania o to, by poziom hałasu w jak największym stopniu zminimalizować.

W dalszej części strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które pozostaje własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto wynikające z dokumentu ważne daty (k. 127-130), statystyki ruchu lotniczego (k. 131-133).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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. 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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolacji 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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 zewnętrznej (§ 8 punkt 1):

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.

Natomiast w strefie wewnętrznej: a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk, d) dopuszcza się 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 szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 punkt 1).

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.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto wynikające z uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.- Ł. w P..

Powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) w P., działka nr (...), o pow. 1.048 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Powód nabył prawo własności nieruchomości na podstawie umowy darowizny w 1982r.

Na nieruchomości powoda posadowiony jest budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej 60 m² oraz budynek garażowy o pow. 60 m², budynek gospodarczo-magazynowy (nieukończony) oraz szklarnia.

Działka powoda ma kształt regularny, prostokątny, jest uzbrojona w prąd, gaz, kanalizację i wodę. Budynek posiada instalacje wewnętrzne elektryczną, gazową i hydrauliczną, a także ogrzewanie gazowe centralne i wentylację grawitacyjną. Nieruchomość posiada urządzony dojazd, o nawierzchni z kostki betonowej, z oświetleniem i chodnikiem. Jest ogrodzona, a teren jest przeciętnie zagospodarowany zielenią i częściowo utwardzony kostką betonową. Budynek mieszkalny wybudowany w latach 80-tych XX wieku, został wykonany w słabym standardzie materiałów i robot wykończeniowych, a jego stan techniczny jest słaby. Budynek gospodarczy wybudowany w latach 80-tych XX wieku, został wykonany w słabym standardzie materiałów i robot wykończeniowych, a jego stan techniczny jest słaby.

Nieruchomość powoda wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zielone, nieco dalej tereny z zabudową usługowo-przemysłową. W promieniu około 1 km znajdują się placówki oświaty, punkty usługowo-handlowe oraz publiczna komunikacja autobusowa.

Stan taki istniał w dniu 28 lutego 2012 r.

W dniu 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest nieruchomość powoda obowiązywało Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego dla Gminy T. uchwalone uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011r., zgodnie z którym działka powoda znalazła się na terenie oznaczonym jako M4- tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł.

Dowód: wydruk z księgi wieczystej (k. 47-49), umowa darowizny (k. 43-46), opinia biegłego R. D. z 22 stycznia 2015r. (k. 208-240).

Wartość nieruchomości zabudowanej powoda w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o **23.963 zł**.

Dowód: opinia biegłego R. D. z 22 stycznia 2015r. (k. 208-240), zeznania biegłego R. D. (k. 336-337).

Budynek powoda położony przy ul. (...) w P. wymaga nakładów dla zapewnienia mu odpowiedniego klimatu akustycznego, zgodnie z normą akustyczną PN-B- (...) -3 w postaci wymiany okien oraz zainstalowania nawiewników ściennych akustycznych i okapu z wkładką akustyczną, o łącznej wartości **14.422,14 zł brutto**.

Dowód: opinia biegłego J. W. z dnia 10 lutego 2017r. (k. 387-424), zeznania biegłego J. W. (k. 497).

Pismem z dnia 21 grudnia 2012r. powód zgłosił pozwanemu szkodę i wezwał go do zapłaty kwoty 100.000 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma. W piśmie z dnia 7 stycznia 2013r. pozwany odmówił wypłaty żądanych przez powódkę kwoty, proponując rozpoczęcie procedury concyliacyjnej.

Dowód: zgłoszenie szkody wraz (k. 50), odpowiedź na wezwanie do zapłaty z dnia 7 stycznia 2013r. (k. 54).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów i opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości R. D. (k. 208-240), uzupełnionej przesłuchaniem biegłego na rozprawie (k. 336-337) oraz opinii biegłego z dziedziny budownictwa J. W. (k.387-424) oraz przesłuchaniem go na rozprawie (k. 497).

Rozpoczynając rozważania dotyczące oceny dowodów wskazać należy, że spornym w niniejszej sprawie było, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...) doszło do utraty wartości nieruchomości powoda oraz czy konieczne są nakłady dla zapewnienia nieruchomości powoda właściwego klimatu akustycznego. Pozostałe okoliczności sprawy pozostawały właściwie poza sporem. Ustalenie, czy wpływ istnienia lotniska oraz wprowadzenia oow miał wpływ na wartość nieruchomości powoda a jeśli tak, to w jakim stopniu, wymagała wiadomości specjalnych. Dlatego na okoliczności te Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości oraz dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

W myśl art. 244 § 1 k.p.c. 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. Z kolei w świetle brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

W ocenie Sądu obie opinie biegłego R. D. zostały sporządzone w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiadał kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie.

Zastrzeżenia do opinii biegłego R. D. zgłosiły obie strony, podnosząc szereg wątpliwości i zarzutów co do poczynionych przez biegłych ustaleń, metodologii działania, wiarygodności przeprowadzonych badań itd. Na wszystkie te wątpliwości biegły odpowiedział szczegółowo i jasno w trakcie zeznań. Biegły szczegółowo odniósł się do wszystkich zarzutów stron podczas swoich zeznań, wyjaśniając przyjęte w opinii założenia oraz swoje wnioski. W odpowiedzi na zarzuty pozwanego, biegły wyjaśnił przyjęte w opinii założenia, zastosowaną metodologię oraz sposób doboru nieruchomości porównawczych. Obszerność podnoszonych wątpliwości oraz szczegółowość udzielonych przez biegłego odpowiedzi przemawiają za tym, by nie powielać ich w treści uzasadnienia, chcąc zachować jego zwięzłość i przejrzystość. Należy jednak zaznaczyć, że wszystkie te wyjaśnienia były jasne i w całości rozwiewały wątpliwości podniesione przez strony.

Opracowania pt. „Uwagi do analizy rynku nieruchomości na terenie obrębów: Ł., G., Ł., J. i P.” autorstwa K. S. z dnia 29 września 2014 r. (k. 278), pisma pt. „Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie Ł.” autorstwa K. S. (k. 278), przykładowa aktualizacja opinii biegłego K. R. (k. 278), badania dr B. H. (k. 278), czy „Opinii dotyczącej zasad merytorycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena poprawności zastosowanego modelu statystycznego (regresji wielokrotnej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” autorstwa dr hab. I. F. i dr inż. J. K. (k. 334) mogły w niniejszej sprawie korzystać tylko z mocy dowodowej przynależnej dokumentom prywatnym – art. 245 k.p.c. Nie mają mocy dowodowej adekwatnej do waloru dowodowego opinii opracowanej na zlecenie Sądu prywatne opinie czy ekspertyzy opracowane na zlecenie strony procesu. Mogą one mieć tylko znaczenie pomocnicze, np. być przydatne dla określenia wartości przedmiotu sprawy. Nie mogą jednak zastąpić ustaleń czynionych na podstawie opinii opracowanej przez osobę niezależną od stron, powołaną przez Sąd, dysponującą tzw. wiadomościami specjalnymi w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Ponadto podkreślenia wymaga, że każde tego rodzaju postępowanie dotyczy innej nieruchomości, posiadającej odmienne cechy np. w aspekcie położenia, zabudowania, a to oznacza, że każda opinia opracowana jest dla jednej, konkretnej nieruchomości i osoba, która ją opracowuje nie może automatycznie „powielić” ustaleń czy obliczeń z innych opinii. Poza tym, o czym Sąd wskaże jeszcze niżej, ustawa Prawo ochrony środowiska i ustawa o gospodarce nieruchomościami nakładają na biegłego sądowego obowiązek stosowania przy określaniu ubytku wartości rynkowej nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i objęcia nieruchomości ograniczeniami stąd wynikającymi przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004

r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Biegły sądowy nie może zatem stosować modelu statystycznego w wycenie nieruchomości, którego dotyczą opracowania przedstawione przez pozwanego, albowiem wówczas jego opinia byłaby nieprawidłowa metodologicznie, a co za tym idzie oceniona najpewniej przez Sąd jako nieprzydatna dla sprawy.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o złożenie wniosku do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego R. D.. Zadaniem Komisji Arbitrażowej jest rozstrzygnięcie w sytuacjach, gdy istnieją dwie sprzeczne ze sobą opinie w tym samym przedmiocie, nie zaś ocena prawidłowości, rzetelności i przydatności opinii dla celów postępowania sądowego, co jest wyłącznie domeną Sądu.

W ocenie Sądu opinia biegłego J. W. sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących wyliczenia tzw. nakładów akustycznych w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie, odnosząc się do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły uzasadnił przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił przede wszystkim, że dokonał wyceny stolarki okiennej w oparciu o oferty konkretnych producentów.

Wobec powyższego należało uznać, że strony nie zgłosiły zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości biegły rzeczowo i rzetelnie wyjaśnił.

W tej sytuacji Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej o powołanie innego biegłego sądowego celem wyceny ubytku wartości rynkowej nieruchomości, jak również o przeprowadzenie dowodu z biegłego w dziedzinie akustyki jako zmierzające do przedłużenia postępowania w sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powód domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa (29 listopada 2013r.) do dnia zapłaty, w tym kwoty 60.000 zł tytułem spadku wartości jego nieruchomości położonej w P. oraz kwoty 40.000 zł tytułem nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym powoda.

Roszczenie powoda okazało się uzasadnione w części.

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

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

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

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w chwili nabycia nieruchomości przez powoda lotnisko już istniało, emitowało hałas, a zatem w kolejnych latach nie doszło do spadku wartości nieruchomości, a co za tym idzie powstania szkody. W chwili nabycia przez powódkę nieruchomości i rozpoczęcia budowy immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wyniosły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powoda nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez nią prawa użytkowania wieczystego, a później własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do

wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym 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, L.).

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

Z opinii biegłego wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda znajdującej się w **strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda stanowi kwotę **23.963 zł**. Powyższa kwota, zdaniem Sądu, stanowi szkodę powoda w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...). Powód nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją 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. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego.

Zasądzenie na rzecz powoda kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powód takie koszty poniósł, czy też nie. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które

podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy. Wydatki na nakłady konieczne dla zapewnienia nieruchomości powoda właściwego klimatu akustycznego stanowią kwotę **14.422,14 zł** brutto.

Mając na względzie powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodanastępujące kwoty:

- 23.963 zł tytułem spadku wartości prawa własności nieruchomości,
- 14.422,14 zł tytułem odszkodowania za nakłady akustyczne na nieruchomości powoda.

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. W myśl art. 481 § 1 k.c. 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.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Sąd uznał, że zasadnym jest zasądzenie odsetek ustawowych:

- od kwoty 23.963 zł od dnia następującego po dniu, na który określono wartość nieruchomości powoda w opinii biegłego na okoliczność określenia ubytku wartości prawa własności nieruchomości, to jest od dnia 11 stycznia 2015r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 14.422,14 zł od dnia następnego po dniu wydania opinii na okoliczność wysokości nakładów akustycznych, to jest od dnia 2 lutego 2017r. do dnia zapłaty.

W ocenie Sądu, od momentu wydania opinii może być bowiem mowa o sprecyzowaniu roszczenia przez powoda w dostateczny sposób. Fakt iż, powód już w wezwaniu do zapłaty z grudnia 2012r. zgłosił swoje roszczenie pozwanemu, nie uzasadnia dochodzenia przez niego odsetek od daty wniesienia powództw w niniejszej sprawie. W tym czasie wysokość odszkodowania, którego mógł domagać się powód od pozwanego nie była znana. Sąd doszedł zatem do wniosku, że powód udowodnił wysokość swojego roszczenia dopiero na dzień wydania opinii przez biegłych w niniejszej sprawie. Nie wykazał natomiast, stosownie do ciężącego na nim z mocy art. 6 k.c. obowiązku, jaka była wysokość szkody w dacie wniesienia pozwu (29 listopada 2013r.).

Z powyższych względów Sąd zasądził odsetki od wskazanych powyżej dat, oddalając roszczenie o odsetki w pozostałej części. (punkt I wyroku)

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (punkt II wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi strony stosunkowo. Powód wygrał proces w 38,4 %, zaś pozwany w 61,6 %.

Na koszty w niniejszej sprawie składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 5.000 zł (uiszczona przez powoda), opłaty sądowe od zażaleń pozwanego na postanowienie o wynagrodzeniu biegłego w kwocie po 70 zł (uiszczone przez pozwanego), wydatki na opinie biegłych w łącznej kwocie 4.758,44 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda w kwocie 3.617 zł i pełnomocnika pozwanego w kwocie 3.617 zł i w kwocie trzy razy po 1.800 zł w postępowaniu zażaleniowym, ustalone stosownie do § 6 pkt 7 i § 12 ust. 2 pkt 1 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).

Łącznie koszty zastępstwa procesowego obu stron wynoszą 9.034 zł, z czego kwota 5.564,94 % zł (9.034 zł x 61,6%) obciąża powoda, a pozwanego obciąża kwota 3.469,05 zł. Koszty, które pozwany poniósł to 5.417 zł. Zatem pozwanemu należy się od powoda tytułem kosztów zastępstwa procesowego kwota 1.947,94 zł (5.417 zł – 3.469,05 zł).

Powód wpłaciła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłych w kwocie 5000 zł.

Mając na względzie powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.876,88 zł tytułem zwrotu części opłat sądowych (5.070 zł x 38,4% - 70 zł), kwotę 1.827,24 zł tytułem zwrotu wydatków (4.758,44 zł x 38,4%) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.947,94 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt III wyroku).

SSO Jacek Musielak