

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 18 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa M. M.

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

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 120.495,94 zł (sto dwadzieścia tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt cztery grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- a. **od kwoty 54.113 zł od 12 maja 2016 r.**
- b. **od kwoty 15.000 zł od 13 stycznia 2016 r.**
- c. **od kwoty 51.382,94 zł od 27 października 2017 r.**

do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza;

III. kosztami procesu w całości obciąża pozwanego, szczegółowe rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 27 lutego 2014 r. powód **M. M.**, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 69.113 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem KW (...). Dalej, podniósł, 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. wyodrębnione zostały dwie strefy – zewnętrzna i wewnętrzna. Nieruchomość powoda znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania. Powód wyjaśnił, że wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania skutkowało tym, że doznaje on istotnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, polegających na znoszeniu podwyższonego poziomu hałasu oraz na

ograniczeniu możliwości korzystania w pełni z przysługującego mu prawa własności. Pismem z dnia 14 lutego 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 79.113 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości. Pozwany nie ustosunkował się do wezwania, ani zapłacił kwoty wskazanej w wezwaniu. Dalej, powód wyjaśnił, że dochodzi roszczenia o odszkodowanie z tytułu: utraty wartości nieruchomości w wysokości 54.113 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz rewitalizacji akustycznej budynku w wysokości 15.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Jako podstawę prawną roszczenia z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. oraz roszczenia w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego wskazała art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej u.p.o.ś.).

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 8 grudnia 2014 r. pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał na brak legitymacji procesowej po stronie powodowej, z uwagi na to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stoi w sprzeczności z twierdzeniami strony powodowej odnośnie zagospodarowania działki budynkiem mieszkalnym. Pozwany podkreślił również, że przytoczone przez stronę powodową orzeczenia Sądu Najwyższego poruszające kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.-K. oraz dla (...) im. (...) w W., mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie, albowiem zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych. W stosunku do (...) utworzonego dla PL - P. Ł. wymagania techniczne, jakie powinny spełniać budynki mieszkalne określono jedynie do strefy wewnętrznej, przy czym w ogóle nie określono tych wymagań w stosunku do strefy zewnętrznej. Ponadto, zarówno w strefie wewnętrznej, jak również zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska. Pozwany zwrócił uwagę na to, że powód nie wykazał zarówno powstania szkody jak i związku przyczynowego pomiędzy szkoda, a utworzeniem (...).

Strona pozwana podniosła również, iż objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Podkreśliła, że przedmiotowa dodatkowa ochrona wynika z faktu, iż wprowadzenie (...) skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z „kontrolą akustyczną”, polegających na stosowaniu narzędzi przewidzianych

w przepisach u.p.o.ś. Przedmiotowe narzędzia skupiają się wokół obowiązku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu. Według pozwanego, wprowadzenie (...) zwiększa poczucie bezpieczeństwa ze względu na fakt, iż jego działalność jest poddana większym rygorom niż przed wejściem w życie obszaru. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom strony powodowej, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił, że uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń

co do sposobu korzystania z niego. Według pozwanego, powód może, jak przed wprowadzeniem (...), w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że (...) rozwija się konsekwentnie od roku 1958, a działania zmierzające do rozbudowy infrastruktury lotniska rozpoczęto w połowie lat 90 poprzedniego wieku. Powód nabywając nieruchomość musiał mieć zatem tego świadomość. Rozbudowa była kontynuowana przez kolejne lata, aż do obecnych inwestycji, stanowiących podstawę utworzenia (...). Strona pozwana przytoczyła również fakt, iż planowane w niedalekim terminie oddanie do użytku lotniska B.-B. dodatkowo wpłynie na zmniejszenie operacji lotniczych w porcie lotniczym pozwanego.

Pozwany zakwestionował wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność zakresu spadku wartości jej nieruchomości, albowiem jest on w niniejszym postępowaniu, wobec okoliczności podniesionych powyżej przez pozwanego, zbędny.

W piśmie procesowym z dnia 30 sierpnia 2017 roku powód rozszerzył powództwo o kwotę 57.361,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia otrzymania przez pozwanego pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty i w rezultacie wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda łącznej kwoty 126.474,82 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 69.113 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia 31 grudnia 2015 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 69.113 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 57.361,82 zł od dnia otrzymania przez pozwanego pisma rozszerzającego powództwo do dnia zapłaty.

Nadto, powód wniósł o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako rzeczowo i miejscowo właściwemu.

Postanowieniem z dnia 4 września 2017 roku Sądu Rejonowy P. (...)w P. stwierdził swą niewłaściwość rzeczowa i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu.

Na rozprawie w dniu 4 stycznia 2018 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w części rozszerzonej.

Powód na rozprawie w dniu 4 stycznia 2018 roku sprostował wartość rozszerzenia powództwa z tytułu rewitalizacji akustycznej i oświadczył, że rozszerza powództwo w tym zakresie o kwotę 28.047,94 zł, co daje łącznie z tytułu nakładów koniecznych, które powód winien ponieść w celu poprawy klimatu akustycznego kwotę 43.047,94 zł, a więc w sumie dochodzi 120.495,94 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

Powód M. M. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), działka numer (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

dowód: wydruk księgi wieczystej KW nr (...) na dzień 28 lutego 2014 r. (k. 76-81v akt); decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na budowę z dnia 21 grudnia 2006 roku (k. 353-354);

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., 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.

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

- 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W 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) izol linii 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) izol linii 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 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).

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

Okoliczności niesporne, jak również dowody: uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku wraz z załącznikiem nr 7b (k. 64-68); informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (k. 138-143 akt); raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 179-240v akt); decyzja z dnia (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. w sprawie środowiskowych uwarunkowań dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 241-274 akt); protokół kontroli Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony (...) w P. (k. 275-284 akt); decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 roku (k. 291-314v);

Pismem wysłanym dnia 14 lutego 2014 roku powód zgłosił pozwanemu roszczenie w wysokości 54.113 zł z tytułu odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości gruntowej zabudowanej w związku z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł., utworzonego na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII.302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku oraz 25.000 zł tytułem kosztów poniesionych w związku z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego

w związku z narażeniem budynku na podwyższony poziom hałasu powodowanego oddziaływaniem akustycznym lotniska P. – Ł. w obszarze ograniczonego użytkowania.

Powyższe kwoty miały zostać zapłacone w terminie 3 dni od dnia odbioru wezwania. Pozwany nie uiszczył kwot wskazanych w wezwaniu w wyznaczonym terminie.

dowód: pismo powoda zawierające zgłoszenie roszczenia (k. 82-83 akt).

Nieruchomość powoda zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym..

Powierzchnia użytkowa budynku powoda wynosi 131,22 m². Układ funkcjonalny stanowią na parterze: wiatrołap, hol, toaleta, kuchnia, jadalnia, schody, salon, kotłownia, garaż, zaś na piętrze: hol, garderoba, łazienka, 3 pokoje.

Nieruchomość należąca do powoda położona jest na obszarze, na którym obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P. – działka nr (...) – Osiedle (...) – część A. Zgodnie z planem uchwalonym uchwałą nr XXXVI/277/2000 Rady Gminy T. z dnia 28 czerwca 2000 roku przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...), działka nr (...), oznaczony jest jako 5MN – tereny zabudowy mieszkaniowej.

Działki ma kształt prostokąta. Nieruchomość jest ogrodzona od frontu elementami stalowymi i słupami murowanymi w pozostałej części siatką stalową na słupkach stalowych. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny. Teren przy budynku zagospodarowany: częściowo utwardzony elementami betonowymi, urządzona zieleń – drzewa i krzewy ozdobne.

dowód: opinia biegłego R. D. (k. 468 akt), ustna opinia biegłego R. D. (k. 585);

Utrata wartości rynkowej nieruchomości powoda w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wynosi 77.448 zł.

dowód: opinia biegłego R. D. (k. 468 akt), ustna opinia biegłego R. D. (k. 585);

Budynek powoda wymaga nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., polegających na wymianie okien na okna o podwyższonej odporności akustycznej, obłożeniu wszystkich ścian wyciszającą wełną mineralną twarda o podwyższonej izolacji akustycznej grubości 5 cm na ruszcie drewnianym.

Wartość nakładów jakie powodowie powinni ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości położonej w P., ul. (...), w związku z określeniem na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków w zakresie w jakim dotyczą podwyższonych na tym obszarze wymagań izolacyjności akustycznej, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku wynosi 49.026,82 zł, brutto. Na kwotę te składa się wartość robót naprawczych oraz wartość projektu budowlanego.

dowód: opinia z dziedziny budownictwa M. B. (k. 445); ustna opinia biegłego M. B. (k. 586-587 i adnotacja 00:02:38 e-protokołu z dnia 4 stycznia 2018 r. k. 847-848 akt;

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii biegłych sądowych R. D. oraz M. B..

Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie

jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powoda na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na kwotę 77.448 zł, określił biegły sądowy z dziedziny szacowania nieruchomości R. D. z pisemnej opinii z dnia 14 kwietnia 2016 roku (k. 468 akt).

Opinia biegłego sądowego R. D. została zakwestionowana przez pozwanego, który wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Pozwany zarzucił biegłemu, że nie dokonał analizy wpływu utworzenia (...) na spadek wartości nieruchomości położonych w (...), nie wziął pod uwagę istnienia niekorzystnego sąsiedztwa lotniska przed wprowadzeniem (...), który winien skutkować skorygowaniem wartości nieruchomości. Nadto, pozwany zarzucił biegłemu, że zawarte w tabeli na stronie 23 opinii zestawienie transakcji nie zawiera transakcji na nieruchomościach obciążonych negatywnym oddziaływaniem lotniska, polegającym na odczuwaniu hałasu przelatujących samolotów oraz przebudzeniach nocnych, tym samym nie przyjął do porównania transakcji podobnych do wycenianej oraz, że lista transakcji, stanowiąca załącznik nr 3 do opinii nie zawiera pełnej listy transakcji, jakie miały miejsce w analizowanym okresie w (...), w związku z czym biegły winien uzasadnić w opinii poprawność próbki statystycznej, która się posłużył. Pozwany podniósł również, że biegły w żaden sposób nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, które wskazał na cenę teoretyczną, na stronie 18 opinii. Według pozwanego, opinia biegłego sądowego R. D. zawiera wewnętrzne sprzeczności, jest nielogiczna i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Według pozwanego, biegły błędnie ocenił atrybut położenie na o.o.u. stosując odmienną skalę, mianowicie od 0 do 2. Pozwany wskazał, że opinia nie zawiera toku obliczeń, pozwalających na zweryfikowanie prawidłowości operatu oraz, że biegły w sposób nieprawidłowy obliczył poziom spadków wartości nieruchomości dla poszczególnych obszarów. Pozwany zakwestionował także metodologię obliczenia spadku wartości nieruchomości przyjętą przez biegłego R. D.. Nadto, pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 20 października 2016 roku biegły sądowy R. D. podtrzymał w całości sporządzoną przez siebie opinię oraz wyjaśnił m. in., że przyjęta przez niego metodologia wyklucza przyjęcie do analiz transakcji zawartych przed wprowadzeniem (...), ponadto wynika to bezpośrednio z tezy dowodowej. Biegły wskazał również, że uwzględnił fakt wcześniejszego funkcjonowania lotniska w opinii poprzez dobór transakcji porównawczych wyłącznie z obszaru oddziaływania lotniska, zatem nie stanowi on cechy różnicującej, tym samym nie ma konieczności zastosowania jakichkolwiek czynników korygujących z tego tytułu. Biegły wskazał, że zbiór danych porównawczych jest zbiorem zupełnym i całkowity, celem określenia procentowo wyrażonej zmiany wartości rynkowej nieruchomości powoda zdefiniowano obszar oddziaływania lotniska, z obszaru tego uzyskano dane porównawcze, nieruchomości te zidentyfikowano w przestrzeni oraz dokonano ich oględzin z zewnątrz, a następnie sformułowano zestaw cech różnicujących, opisanych w tabeli nr 4, które oceniono i poddano opisowi. Tak przygotowany materiał wprowadzono do systemu komputerowego, któremu nakazano utworzenie formuły na tzw. jednostkową cenę teoretyczną z wykorzystaniem regresji wielorakiej. Formuła ta składa się z 6 czynników. Biegły wyjaśnił również, że zmiana oznaczenia skali ocen nie wpływa na uzyskaną wartość, gdyż bez znaczenia jest to, czy poszczególne elementy oznaczamy od 0-2 czy 1-3, czy też A, B, C lub w jakikolwiek inny sposób graficzny. Biegły wskazał również, że wszystkie przyjęte do analiz i obliczeń transakcje porównawcze dotyczą nieruchomości podobnych oraz obrotu rynkowego w świetle rozumienia obu tych pojęć przez ustawę o gospodarce nieruchomościami.

Na okoliczność określenia nakładów niezbędnych do ograniczenia przenikania hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł. przy ul. (...) w P. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa.

Pozwany zakwestionował opinię biegłego sądowego M. B. oraz wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Pozwany zarzucił biegłemu, że nie podał żadnych danych dotyczących świadectw zatwierdzenia typu oraz świadectw wzorcowania miernika poziomu dźwięku czy kalibratora, który wykorzystał do sprawdzenia poprawności uzyskanych

wyników. Podkreślił, że biegły nie wskazał okresu czasowego swoich badań, ani z jakiego okresu pochodzą dane dotyczące liczby wykonywanych operacji, które przytoczył w ramach sporządzonej opinii, pomiary akustyczne biegłego zostały wykonane w innej nieruchomości budynkowej położonej przy ul. (...) w P.. Nadto, pozwany wskazał, że biegły w zakresie hałasu miarodajnego wskazał wyłącznie na hałas średni maksymalny, nie badając w ogóle hałasu równoważnego. Strona pozwana zarzuciła biegłemu również to, że nie ustalił zakresu prac, ani ich kosztorysu wobec czego pozwany wniósł o zobowiązanie biegłego do sporządzenia szczegółowego kosztorysu. Ponadto, pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny akustyki.

Powód zasadniczo nie kwestionował opinii biegłego sądowego M. B., ale wniósł o sporządzenie opinii uzupełniającej, w której biegły wskaże kosztorys oraz wycenę prac i materiałów, których wykonanie ma nastąpić na nieruchomości powoda w celu odpowiedniego komfortu akustycznego oraz wyniki wykonanych pomiarów poszczególnych elementów budynku w tym stolarki okiennej i drzwiowej, elementów wymagających wygłuszenia wraz z wymianą parapetów, obróbek blacharskich, określenie ich ilości oraz powierzchni.

Na rozprawie w dniu 20 października 2016 roku biegły sądowy M. B. wyjaśnił, że badanie poziomu hałasu trwało 24 godziny. Wskazał również, że istotny jest poziom hałasu wewnątrz budynku, tymczasem zastrzeżenia do jego opinii dotyczą hałasu na zewnątrz. Podał, że pomiary wykonał zgodnie z normami oraz wyjaśnił, że sprzęt był już kalibrowany w fabryce, więc nie wymagał powtórnej kalibracji. Biegły wyjaśnił również, że pomiary były wykonywane w przedmiotowej nieruchomości, a wskazanie w opinii innej ulicy stanowi jedynie błąd. Biegły podał, że istotne jest zbadanie hałasu faktyczne wewnątrz pomieszczenia i ustalenie co należy robić, aby ten hałas zmniejszyć, nadto wskazał, że w budynku musi być wentylacja, więc nie można zatykać kanałów wentylacyjnych, aby poprawić komfort akustyczny.

W dniu 10 sierpnia 2017 roku biegły sądowy M. B. złożył opinię uzupełniającą, w której przedstawił kosztorys modernizacji akustycznej budynku powoda oraz wskazał, że koszty zabezpieczenia akustycznego nieruchomości powoda wynoszą 49.026,82 zł brutto.

Pozwany zakwestionował uzupełniającą opinię biegłego sądowego M. B. i wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie. W pierwszej kolejności pozwany wskazał, że opinia nie odpowiada tezie dowodowej, w związku z czym jest całkowicie nieprzydatna. Pozwany podał również, że istotą relacji pomiędzy wymaganiami norm (...) jest ustalenie, czy zastosowanie przegrody zewnętrznej dostosowanej zgodnie z normą (...) do miarodajnego poziomu hałasu zewnętrznego zapewni spełnienie wymogów normy (...) odnoszącej się do poziomu hałasu w pomieszczeniach. Z opinii biegłego nie wynika natomiast, czy dokonał tego rodzaju ustaleń. Pozwany wskazał również, że wyliczona wartość nakładów jest wygórowana i wydaje się całkowicie wątpliwa. Pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny akustyki, celem ustalenia poziomu hałasu miarodajnego na nieruchomości powodów na gruncie Polskich Norm i spełnienia przez nieruchomość wymogów w zakresie izolacyjności akustycznej.

Na rozprawie w dniu 4 stycznia 2018 roku biegły sądowy M. B. podtrzymał sporządzoną przez siebie opinię uzupełniającą wyjaśnił, że zmiana wartości nakładów związana jest z tym, że biegły dopiero na etapie sporządzania opinii uzupełniającej dowiedział się, że budynek jest przeznaczony do zabudowy szeregowej, co wiązało się z tym, że jedna ze ścian, stanowiąca ścianę wspólną nie będzie okładana wełną mineralną. Biegły wskazał również, że posiada stosowną wiedzę w zakresie akustyki, umożliwiającą mu sporządzenie opinii w sprawie. Biegły oświadczył, że przy poziomie podatku Vat 8% wartość robót budowlanych wynosi 43.047,94 zł. Biegły wyjaśnił również, że nie wystarczy dostosować okien do wymagań akustycznych, gdyż hałas przenika przez cały budynek, również przez ściany.

Biorąc pod uwagę wyczerpujące wyjaśnienia biegłych złożone na rozprawie, Sąd uznał zarzuty pozwanego w stosunku do opinii biegłych za bezzasadne.

Tym samym Sąd uznał opinie biegłych R. D. oraz M. B. za w pełni wiarygodne, szczególnie, że opinie została sporządzona przez osoby kompetentne, dysponujące odpowiednim zasobem wiedzy. Obie opinie jest konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłych. Biegli w sposób szczegółowy przedstawił w swoich opiniach przesłanki, na

których się oparli formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w nich ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autorzy dysponuje rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala je uznać za pełną i kompletną.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd postanowieniem z 4 stycznia 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny akustyki oraz z opinii innego biegłego z dziedziny budownictwa.

Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka B. G. oraz M. D. oraz z przesłuchania stron, uznając, że okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku ustawy Prawo ochrony środowiska (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 należąca do niego nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powód domagał się odszkodowania z tytułu spadku wartości jego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 77.448 zł oraz z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku w wysokości 43.047,94 zł, łącznie 120.495,94 zł. Za uwzględnieniem roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powoda o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niego nieruchomości oraz konieczność poniesienia kosztów rewitalizacji w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

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 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 tutaj jest chociażby 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.

Pozwany kwestionował legitymację czynną powoda, niemniej jednak jego zarzut w tym zakresie okazał się bezzasadny. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powoda był odpis zwykły księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Natomiast fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powodów posadowiony jest budynek mieszkalny potwierdziła treść opinii biegłego.

Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powoda 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powód wniósł pozew w dniu 28 lutego 2014r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje 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.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACA 1156/10). Zatem podstawą dochodzenia roszczeń powodów nie może być art. 435 kc, wskazany przez nich jako ewentualna podstawa prawa roszczenia.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - 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. 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 kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień

innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości 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).

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.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powoda zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy 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 i pracy 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. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powoda – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego R. D. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powód nie mógł 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 jest 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 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 wartości rynkowej nieruchomości powoda 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 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 powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, 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.

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powód wykazał wszystkie 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 powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 77.448 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Poza roszczeniem o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powód domagał się również kwoty 43.047,94 zł tytułem nakładów w celu odpowiedniego wygłuszenia budynku.

Wskazać należy, że szkoda w majątku powoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W tym miejscu wskazać należy, że kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norm(...), „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony długotrwałym, średnim poziomem dźwięku A spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla budownictwa jednorodzinnego wynosi

w dzień 60 dB i w nocy 55 dB. Natomiast polska norma (...)normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Z opinii biegłego sądowego M. B. wynika, że budynek mieszkalny powoda przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy (...)z zakresu izolacyjności akustycznej. Natomiast po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania przedmiotowy budynek nie spełnia tych wymogów. W związku z tym wymaga nakładów w postaci wymiany okien na okna o podwyższonej odporności akustycznej oraz obłożenia wszystkich ścian wyciszającą wełną mineralną twardą o podwyższonej izolacji akustycznej grubości 5 cm na ruszcie drewnianym, co ma bezpośredni związek z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Wprawdzie pozwany zgłosił pod adresem opinii szereg zarzutów, ale biegły odniósł się do nich wyczerpująco na rozprawach i ostatecznie okazały się one niezasadne. Sąd podzielił bowiem w całości pisemną opinię wraz z opinią uzupełniającą oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie przez biegłego M. B..

W konsekwencji powód musi ponieść nakłady w wysokości 43.047,94 zł.

Mając na uwadze powyższe sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 120.495,94 zł.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od kwoty 54.113 zł od dnia 12 maja 2016 roku (po upływie 7 dni od doręczenia opinii biegłego R. D. pełnomocnikowi pozwanego), od kwoty 15.000 zł od 13 stycznia 2016 roku (po upływie 7 dni od doręczenia opinii biegłego M. B. pełnomocnikowi pozwanego) i od kwoty 51.382,94 zł od 27 października 2017 roku (po upływie 7 dni od doręczenia pisma z dnia 30 sierpnia 2017r. rozszerzającego powództwo pełnomocnikowi pozwanego) do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd umorzył postępowanie (punkt II sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 100 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną uwagi na to, że powód uległ tylko co do nieznacznej części żądania. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2), przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda na poziomie dwukrotności stawki minimalnej. Przyznanie pełnomocnikom dwukrotności stawki minimalnej uzasadnione było ponadprzeciętnym stopniem skomplikowania sprawy.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

P., dnia 23 marca 2018r.

/-/ SSO Małgorzata Małecka