

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 19 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ryszard Nowak

Protokolant: st. prot. sąd. Anita Kubale-Bacha

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2017 r., w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P.

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 82.132,55 zł (osiemdziesiąt dwa tysiące sto trzydzieści dwa złote pięćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 20.000 złotych liczonymi od dnia 19 września 2015 r. do dnia zapłaty,

- 9.594,55 złotych liczonymi od dnia 9 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 52.538 złotych liczonymi od dnia 1 lutego 2017 r. do dnia zapłaty.

2. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

3. Zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9.265,95 złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania.

4. Nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 480 złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

/-/ R. Nowak

## UZASADNIENIE

Powód M. P. w pozwie złożonym w dniu 22 maja 2013 r. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym oraz kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jego nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powód podkreślił, że głównym źródłem uciążliwości akustycznej dla środowiska są operacje lotnicze powodujące duży hałas w otoczeniu, który jest podstawowym z niekorzystnych czynników wpływających na zmiany wartości nieruchomości. (...) położone w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania są zatem postrzegane jako mniej atrakcyjne

i gorsze od innych. Kwestia spadku wartości nieruchomości jest zaś związana z rynkiem lokalnym, który może mieć złą opinię opartą na występujących negatywnych czynnikach środowiskowych. W związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania konieczne jest też poczynienie nakładów celem rewitalizacji budynku. Niezbędne jest bowiem dostosowanie budynku do określonych wymagań technicznych. Powód zaznaczył, że w pismach z dnia 09 października 2012 r. i z dnia 21 marca 2013 r. zgłosił pozwanej roszczenie i wezwał ją do powołania biegłego celem oceny doznanych szkód. Pozwana jednak odmówiła podjęcia rozmów ugodowych (k. 1 – 13).

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 czerwca 2013 r. pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że z treści załączonego odpisu księgi wieczystej nie wynika, iż przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana, co wskazuje na brak legitymacji czynnej powoda. Odnosząc się natomiast do poszczególnych roszczeń pozwana wskazała, że usankcjonowanie jej działalności stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom powoda na zmniejszenie wartości nieruchomości. Na powoda na skutek wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania nie nałożono też żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. Pozwana wskazała również, że poziom hałasu dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Podejmowane są natomiast działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Z kolei kwestionując żądanie odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych pozwana podniosła, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powoda rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Natomiast ewentualna szkoda z tytułu kosztów modernizacji akustycznej budynku winna być ustalana w oparciu o datę wejścia w życie uchwały (k. 37 – 60).

Powód do odpowiedzi na pozew odniósł się w piśmie z dnia 28 sierpnia 2013 r. Powód podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko nie zgadzając się z zarzutem pozwanej co do braku legitymacji czynnej po jego stronie (k. 117 – 143).

W piśmie z dnia 24 września 2013 r. pozwana stwierdziła, że wobec przedłożonych przez powoda dokumentów nie kwestionuje jego legitymacji czynnej. Odniosła się także do pisma powoda z dnia 28 sierpnia 2013 r. (k. 216 – 230).

Odpis opinii sporządzonej przez biegłego sądowego J. P. został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 18 września 2014 r. (k. 472).

Na rozprawie w dniu 08 stycznia 2015 r. pełnomocnik powoda złożył pismo rozszerzające żądanie pozwu o kwotę 9.594,55 zł, wnosząc tym samym o zasądzenie tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną kwoty 29.594,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2014 r. do dnia zapłaty. Odpis tego pisma został na rozprawie doręczony pełnomocnikowi pozwanej (k. 549, k. 551, k. 554).

Odpis opinii i operatu szacunkowego sporządzonego przez biegłego sądowego J. W. został doręczony pełnomocnikowi pozwanej w dniu 31 stycznia 2017 r. (k. 1266).

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2017 r. Sąd sprostował oczywistą omyłkę w tenorze wyroku z dnia 19 października 2017 r., w ten sposób, że po słowach:

- „20.000 złotych liczonymi od dnia” zamiast „19 września 2015 r.” wpisał „19 września 2014 r.”;
- „9.594,55 złotych liczonymi od dnia” zamiast „9 stycznia 2016 r.” wpisał „9 stycznia 2015 r.”.

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

Lotnisko P. – Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. – O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło

zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. – Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

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

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. wraz z załącznikiem (k. 159 – 192), informacje o lotnisku (k. 91 – 100)

Powód M. P. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0897 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Własność przedmiotowej nieruchomości powód nabył w 2011 r.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

**Okoliczności bezsporne, a nadto dowód:** wydruk i odpis księgi wieczysta nr (...) (k. 16 – 23 i k. 144 – 145)

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały na przedmiotowej nieruchomości powoda znajdował się budynek mieszkalny jednorodzinny, wolnostojący, jednokondygnacyjny w zaawansowanej budowie. Pozwolenie na budowę powód uzyskał w dniu 13 czerwca 2011 r. Budynek ten został następnie przez powoda ukończony. Jego powierzchni użytkowa wynosi 110,60 m<sup>2</sup>. Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem wielospadowym krytym dachówką. Jest on wyposażony w instalacje wewnętrzne: energetyczną, gazową, centralnego ogrzewania i wodno – kanalizacyjną. Stan techniczny budynku jest bardzo dobry. Przedmiotowa nieruchomość jest ogrodzona. Znajduje się też na niej osobny dwustanowiskowy budynek garażowy. Droga dojazdowa do nieruchomości jest utwardzona kostką brukową. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zaś zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wartość przedmiotowej nieruchomości przy uwzględnieniu aktualnego stanu budynku, który się na niej znajduje wynosi 536.923 zł. W związku funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu o kwotę 52.538 zł.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości będącej własnością powoda wymaga podniesienia izolacyjności akustycznej w zakresie przegród zewnętrznych – stropodachu i stolarki okiennej, w celu spełnienia norm akustycznych w pomieszczenia mieszkalnych budynku i zapewnienia właściwego komfortu akustycznego, wymaganych Polskimi Normami. Łączny koszt wskazanych robót modernizacyjnych wynosi 29.594,55 zł.

Dalej wskazać należy, iż Sejmik Województwa (...) uchwałą z dniem 30 stycznia 2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P. – Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m.in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich

nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości powódek zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego J. P. z sierpnia 2014 r. (k. 316 – 468) ze zmianami dokonany w piśmie z dnia 22 grudnia 2014 r. (k. 542 – 548), operat szacunkowy z dnia 24 stycznia 2017 r. (k. 1021 – 1045), opinia z dnia 25 stycznia 2017 r. (k. 1055 – 1085)

W piśmie z dnia 09 października 2012 r. pełnomocnik powoda powołując się na art. 129 ust. 4 ustawy – Prawo ochrony środowiska wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania w związku objęciem nieruchomości powoda strefą ograniczonego użytkowania. Jednocześnie w przedmiotowym piśmie zwrócono się o podjęcie negocjacji, w tym w szczególności powołanie niezależnych biegłych celem wyliczenia wysokości roszczenia w zakresie ubytku wartości nieruchomości i koniecznych do poniesienia nakładów na wygłuszenie.

Pozwana do przedmiotowego pisma ustosunkowała się w piśmie z dnia 20 listopada 2012 r. wskazując na możliwość podjęcia rozmów na temat uzasadnionych roszczeń mieszkańców narażonych na ponadnormatywną emisję hałasu lotniczego.

W kolejnym piśmie z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym pozwanej w dniu 27 marca 2013 r. pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty na rzecz powoda kwoty 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku.

W odpowiedzi na to wezwanie pozwana w piśmie z dnia 30 kwietnia 2013 r. wskazała, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

**Dowód:** pismo z dnia 09 października 2012 r. (k. 24 – 25), pismo z dnia 20 listopada 2012 r. (k. 26), pismo z dnia 21 marca 2013 r. (k. 27 – 28), pismo z dnia 30 kwietnia 2013 r. (k. 25)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym powyżej dokumentom, gdyż nie były one przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość, której powód jest właścicielem położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P. – Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył natomiast tego czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości przedmiotowej nieruchomości i czy niezbędne jest poniesienie nakładów mających na celu dostosowanie budynku do zwiększonych hałasem lotniczym obciążeń.

Powyższe Sąd ustalił w szczególności na podstawie opinii biegłego J. P. oraz opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W..

Odnosząc się do opinii biegłego J. P. należy wskazać, iż jest ona bardzo obszerna, szczegółowa i rzetelna. Jej treść wskazuje na obszerną wiedzę biegłego i duże doświadczenie zawodowe.

Strony zgłosiły zastrzeżenia i uwagi do opinii biegłego J. P. – powód w piśmie z dnia 01 października 2014 r. (k. 474 – 476), a pozwana w piśmie z dnia 02 października 2014 r. k. 486 – 495).

Biegły J. P. do uwag i zastrzeżeń stron odniósł się w pismach z dnia 22 grudnia 2014 r. (odpowiednio k. 534 – 541 i k. 517 – 533), a także na rozprawie w dniu 08 stycznia 2015 r. (k. 550 – 552 – elektroniczny protokół k. 554). Uznając część uwag za uzasadnione biegły do pism z dnia 22 grudnia 2014 r. załączył strony z naniesionymi poprawkami (k. 542 – 548).

Mimo odniesienie się przez biegłego do zarzutów i uwagi zgłoszonych zarówno przez powoda, jak i pozwanego, strony w dalszym ciągu podtrzymały swoje zastrzeżenia (powód w piśmie z dnia 16 stycznia 2015 r. – k. 562 – 571, pozwany w piśmie z dnia 22 stycznia 2015 r. – k. 575 – 575).

Trzeba podkreślić, iż biegły J. P. w sposób jasny i zrozumiały przedstawił i wyjaśnił przyjętą metodykę opracowania opinii, a także poszczególne wnioski wyciągane z przyjętych założeń.

Biegły uzasadnił dlaczego na potrzeb sporządzenia opinii w niniejszej sprawie należy zastosować postanowienia i zapisy normy PN-B- (...) -3:1999, przy uprzednim wyliczeniu maksymalnego poziomu dźwięku A (L<sub>Amax</sub>) oraz miarodajnego poziomu dźwięku A. Wskazał również skąd pozyskiwał dane koniecznego do sporządzenia opinii, a także jakich obliczeń dokonał przy ich wykorzystaniu. Istotne jest, że biegły w swojej opinii w sposób niezwykle drobiazgowy wyjaśnił każde z podejmowanych na etapie jej sporządzania działań.

Ostatecznie zatem Sąd uznał, iż opinia biegłego J. P. jest miarodajna do ustalenia jakie nakłady powód musi ponieść w celu spełnienia norm akustycznych w pomieszczeniach mieszkalnych budynku i w celu zapewnienia właściwego komfortu akustycznego wymaganego Polskimi Normami.

W tych okolicznościach zastrzeżenia stron do opinii zostały uznane za nieuzasadnione, a tym samym na rozprawie w dniu 05 października 2017 r. Sąd oddalił wnioski stron o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego akustyka.

Odnosząc się z kolei do opinii biegłego sądowego J. W. dotyczącej wyliczenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref wskazać należy, że Sąd Okręgowy oceniając metodologię badań przyjętą przez biegłego miał na uwadze trudność w uzyskaniu wzoru pozwalającego obliczyć ułamkowy (procentowy) uszczerbek mający bezpośrednie przełożenie na spadek wartości przedmiotowej nieruchomości. Nie oznacza to w ocenie Sądu, że nie ma żadnej możliwości, by w sposób realny ten spadek obliczyć i należałoby oczekiwać na widoczne zmiany na rynku nieruchomości. Biegły stosując analizę regresją wieloraką, otrzymując funkcję wielu zmiennych doszedł do matematycznie wyliczalnych i racjonalnych wniosków o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie zewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 5,43 %, oraz o obniżeniu średniej transakcyjnej nieruchomości w strefie wewnętrznej w stosunku do nieruchomości poza strefą na poziomie 10,88 %.

Biegły przy sporządzaniu opinii na poczet niniejszej sprawy zastosował parametryczne podejście metodyczne, z którego wywodził, że im bliżej lotniska znajduje się nieruchomość, tym większe są spadki jej wartości, im dalej od lotniska tym spadki wartości są mniejsze – biegły różnicuje zatem spadek wartości w różnych położeniach nieruchomości. Aby ten model był uniwersalny, biegły do opinii o zmniejszeniu wartości nieruchomości powoda zastosował spadek dla strefy zewnętrznej na poziomie 5,43 %, zaś dla wewnętrznej 10,88 %, a nadto przyjął wpływ wcześniejszego funkcjonowania lotniska na obniżenie wartości nieruchomości na poziomie średnio ok. 5 % (współczynnik korekcyjny  $k=0,95$ ), ustalonej na podstawie wyników badań opublikowanych w biuletynie Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa (...) nr 1/15 w kwietniu 2007 r. oraz przeprowadzonej szerokiej analizy statystycznej we wrześniu 2014 r. przez firmę (...) z P. na zlecenie strony pozwanej. Ponadto celem uwiarygodnienia uzyskanych wyników biegły przeanalizował przedstawione wcześniej wyniki dotyczące konkretnych badań dla lotniska K. oraz wyniki uzyskane przez biegłego K. R. dotyczące spraw związanych z odszkodowaniem w związku z utworzeniem OOU na skutek zastosowania innej analizy statystycznej dla lotniska P. – Ł.. Uzyskane wyniki pokrywały się z przyjętą średnią spadku wartości nieruchomości wyliczonej na podstawie analizy regresji wielorakiej przez biegłego dla lotniska P. – Ł. na poziomie strefy zewnętrznej 5,43%, a dla strefy wewnętrznej 10,88%.

Biegły do opracowania własnego modelu różnicowania procentowych spadków wartości nieruchomości przeanalizował odległości punktów charakterystycznych na najdłuższym odcinku biegnącym od końca pasa startowego zarówno w strefie wewnętrznej i zewnętrznej. Biegły szczegółowo wyjaśnił w sporządzonych opiniach, że model będzie wykorzystywany poprzez połączenie końca pasa startowego z punktem na granicy strefy wewnętrznej w taki sposób aby jednocześnie prosta ta przechodziła przez analizowaną nieruchomość, zaś spadek procentowy w obrębie nieruchomości będzie szacowany poprzez proporcjonalne rozliczenie odległości pomiędzy punktami, przyjmując umowy spadek na końcu pasa startowego w wysokości 16 %, a na granicy strefy wewnętrznej 7 %.

Powód nie kwestionował opinii biegłego J. W.. Z kolei pozwana swoje zastrzeżenia i uwagi zgłosiła w piśmie z dnia 13 lutego 2017 r. (k. 1095 – 1104). Do uwag, zastrzeżeń i pytań pozwanej biegły J. W. odniósł się w piśmie z dnia 21 kwietnia 2017 r. (k. 1142 – 1147), a także na rozprawie w dniu 05 października 2017 r. (k. 1247 – 1248 – elektroniczny protokół k. 1249).

Trzeba podkreślić, iż biegły J. W. w sposób rzeczowy i profesjonalny przeprowadził wywód na okoliczności wskazane w tezie dowodowej. W sposób wyczerpujący, rzetelny i merytoryczny odniósł się do zarzutów i pytań pozwanej. Mając możliwość szczegółowego skonfrontowania rozumowania biegłego z własnymi doświadczeniami lub ocenami pozwana nie wykazała w rozumowaniu biegłego konkretnych wad, które dyskredytowałyby opinie.

Sąd zauważył przy tym, że biegły jako specjalista z danej dziedziny zawodowo trudniący się opiniowaniem ubytków wartości w związku z rozszerzeniem strefy, opierając się na własnej bazie danych, doświadczeniu i wiedzy w sposób wyczerpujący wyjaśnił także podstawę dochodzenia do zawartych w opiniach wniosków. Sąd nie miał wątpliwości, że biegły szczegółowo zapoznał się z całym materiałem dowodowym sprawy i potrafił przeprowadzić należytą i zgodną z zasadami sztuki jego wykładnię, co pozwoliło na poczynienie przez niego stosownych ustaleń.

Nie są słuszne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy. Badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez OOU poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinie biegłego za przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Opinie zostały sporządzone przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i są zgodne z zasadami logiki.

Wymaga także zaznaczenia, że Sąd uznał, iż załączane przez pozwaną uwagi i opinie nie dawały dostatecznych podstaw do podważenia wniosków płynących z opinii biegłego J. W.. W szczególności miały one jedynie charakter dokumentu prywatnego, a nadto w części pozostającej z opiniami w sprzeczności nie dyskredytowały zarówno profesjonalizmu jak i efektów pracy J. W., reprezentowały jedynie odmienne zapatrywanie na zmianę wartości nieruchomości.

Ostatecznie zatem na rozprawie w dniu 05 października 2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości, a także o skierowanie opinii biegłego do Polskiego Stowarzyszenia Rzeczoznawców Wyceny Nieruchomości. Sąd uznał bowiem, że dotychczas wydane opinie wraz z zeznaniami biegłego w sposób dostateczny rozstrzygają istotne dla sprawy kwestie (art. 217 § 3 k.p.c.). Zauważyć należy, że potrzeba powołania nowego biegłego na tożsamą okoliczność, powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii lub z konieczności dodatkowego asekurowania swoich postulatów. Stąd też o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co

powinno skutkować jego pominięciem w świetle art. 217 § 3 k.p.c. (por. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, Nr 22, poz. 807 oraz zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, OSA 2003, Nr 9, poz. 35).

W tym miejscu wymaga jeszcze wskazania – szerzej będzie o tym mowa w dalszej części uzasadnienia – że Sąd nie czynił ustaleń na podstawie opinii uzupełniającej biegłego J. W. z dnia 26 września 2017 r. (k. 1242 – 1243). W opinii tej biegły dokonał wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości i spadku jej wartości przy uwzględnieniu, iż na dzień 28 lutego 2012 r., budynek znajdujący się na niej nie był jeszcze w całości ukończony. W ocenie Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy brak było jednak podstaw, aby spadek wartości nieruchomości powoda ustalać w oparciu o wskazane w opinii z dnia 26 września 2017 r. założenia. Tym samym spadek wartości nieruchomości powoda został ustalony w oparciu o wcześniejsze opinie biegłego.

### **Sąd zważył, co następuje**

W niniejszej sprawie powód domagał się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, a także odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym znajdującym się na tej nieruchomości. Podstaw do wskazanych roszczeń powód upatrywał we wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., w efekcie czego nieruchomość, której jest właścicielem znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (dalej jako 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. Przy czym trzeba także podkreślić, iż w myśl ust. 4 powołanego artykułu z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1 – 3, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Odnosząc się do podstawy prawnej roszczeń strony powodowej 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 czy użytkownik wieczysty zbyli swoje prawa, czy też nie zamierzają 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 uchwały o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały 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 uchwały 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 bądź użytkownik wieczysty nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Przenosząc poczynione uwagi na grunt niniejszej sprawy w pierwszej kolejności trzeba podkreślić, iż bezsporne było, że powód zgłosił pozwaną roszczenie w terminie przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Nastąpiło to bowiem w pismach z dnia 09 października 2012 r. i z dnia 21 marca 2013 r., a zatem przed dniem 28 lutego 2014 r., kiedy to upływał termin na zgłoszenie roszczenia.

Przechodząc do dalszych rozważań należy wskazać, iż zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powoda w korzystaniu z nieruchomości, wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości, bo w związku z utworzeniem obszaru powód zobowiązany jest znosić przekroczenia norm hałasu na nieruchomości, której jest właścicielem.

Jak wynika z opinii biegłego J. W. 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 położonych 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 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 obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

Zmniejszenie wartości przedmiotowej nieruchomości nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia powód nie mógł przewidzieć. Trudno było także ówczas 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 bądź prawem użytkowania wieczystego nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09).

Nie były zasadne postulaty dotyczące konieczności zbadania wartości nieruchomości na dzień po wprowadzeniu strefy, wynikające z postulatu braku zmian wartości nieruchomości w związku z wprowadzoną strefą. W pierwszej kolejności wskazać należy, że badania swoje biegły odnosił do dopuszczalnego przez OOU poziomu hałasu po wprowadzeniu stref mając na względzie przewidywane zwiększenie intensywności działalności aż do 2032 r. Obniżenie wartości obejmuje zatem nie tylko wpływ obecnie wykonywanej działalności ale także przewidywanej działalności w kolejnych kilkunastu latach, aż do zwiększenia intensywności działania w kierunku maksymalnych poziomów przewidzianych w powoływanych wcześniej regulacjach.

Zadaniem Sądu było w sposób kompleksowy rozważyć spadek wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi strefami w oparciu o możliwie najbardziej niekorzystne działanie lotniska przewidziane uchwałą. Roszczenia strony

powodowej są ściśle związane z wprowadzoną strefą ograniczonego użytkowania, nie było zatem okolicznością determinującą zasadność pozwu to, czy pozwana obecnie wykorzystuje w pełni możliwości przewidziane w uchwale, lecz jak samo uprawnienie do realizacji działań naruszających dobra powodów wpływa na obniżenie tejże wartości. Nie można tracić z pola widzenia tego, że roszczenie strony powodowej ograniczone jest dwuletnim terminem zawitym, a zatem właściciele bądź użytkownicy wieczysti nieruchomości w OOU wystąpić muszą z żądaniem zapłaty przed upływem tego okresu. Przyjęcie argumentacji pozwanej prowadziłoby do konstatacji, że w przypadku gdyby pozwana nie wykorzystywała w tym okresie (oraz późniejszego terminu przedawnienia) możliwości wprowadzonych strefą i nie dochodziłoby do immisji z jej strony, to powodowi żadne roszczenia by nie przysługiwały.

Z oczywistych względów Sąd takiej tezy przyjąć nie może. Samo wprowadzenie stref, a zatem zalegalizowanie jurystycznie bezprawnych działań pozwanej – niezależnie od wcześniejszych czy późniejszych faktycznych emisji wpływa na prawa powoda. Udzielone pozwanej przez prawodawcę zezwolenie na działanie naruszające dobra powoda – niezależnie od jego rzeczywistego wykonywania – już z samej istoty narusza jego prawa.

Oczywistym jest dla Sądu, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanej rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie są zatem zasadne argumenty, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie i sytuacja powodów nie uległa zmianie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodowi przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanej, uprawnienia takie zostały mu odebrane.

Nie wymaga uzasadnienia to, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (art. 222 § 2 k.c.). Nadto ochrona własności przewidziana została w art. 21 i 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zaś zgodnie z treścią art. 64 ust. 3 Konstytucji, własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

W realiach niniejszej sprawy prawa powoda ograniczone zostały m.in. przez art. 135 i 174 ust. 3 p.o.ś. i wydaną w następstwie tej ustawy uchwałę Sejmiku Województwa (...) ustanawiającą strefę ograniczonego użytkowania. Nie tyle zatem bezpośrednio hałas wywołany przez lotnisko narusza prawa powoda, jak obowiązek znoszenia tego hałasu, a ściślej – obowiązek znoszenia wszelkich działań lotniska przewidzianych zarówno przez przepisy prawa ochrony środowiska oraz omawianą uchwałę. Kwintesencją obniżenia wartości przedmiotowej nieruchomości jest zatem umniejszenie uprawnień wyrażonych w szczególności poprzez znoszenie działań lotniska – zarówno występujących obecnie jak i wszelkich działań, które według p.o.ś. oraz uchwały są dopuszczalne w przyszłości. Odszkodowanie zasądzone w wyroku obejmuje rekompensatę zmniejszenia wartości nieruchomości w wyniku wprowadzenia zmian w ograniczeniach i progach dopuszczalnego hałasu w stosunku do obowiązujących wcześniej. Określenie zakresu szkody nastąpiło przy kompleksowym uwzględnieniu wszystkich negatywnych skutków, które wynikają z nadmiernego poziomu hałasu. Nie jest to więc odszkodowanie "za hałas", lecz za jego ekonomicznie wymierne skutki dla wartości nieruchomości.

Konkludując powyższe rozważania należy postawić stanowczą tezę, że zarzuty wskazujące na tożsamy wykonywanie działań przed i po 28 lutego 2012 r. są całkowicie chybione. Pozwana zdaje się tym samym albo przyznawać podejmowanie bezprawnych działań przed wprowadzeniem OOU, sugerując powodowi istnienie po jego stronie dodatkowego roszczenia odszkodowawczego (art. 435 k.c.), albo też pomija przyznane im obecnie uprawnienie do przekraczania norm hałasu. Warto przywołać uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt II CSK 578/12 (Lex nr 1405253), w którym dochodząc do wniosków tożsamy z wyrażonym wyżej poglądem wskazano, że argumentacja pozwanego oparta na twierdzeniu, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie powinni to uwzględnić dokonując kupna, nie podważa zatem uprawnienia do odszkodowania z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Bez jego wprowadzenia powodowie mogliby się domagać

zaniechania nadmiernych emisji dźwiękowych, natomiast po jego wprowadzeniu muszą je tolerować. Konieczność znoszenia hałasu stanowi więc normalny skutek wprowadzenia obszaru.

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanej zarzuty, że pozwana podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego oraz badań przeprowadzonych na zlecenie pozwanej, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanej uchwale i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł.. Z opinii biegłego J. W. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł..

Trzeba w tym miejscu podkreślić, iż na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały, tj. na dzień 28 lutego 2012 r., na nieruchomości powoda znajdował się już budynek mieszkalny w zaawansowanej budowie. Budowa tego budynku została następnie przez powoda ukończona. Jak wynika z dokonanych ustaleń powód zabudowę przedmiotowej nieruchomości prowadził od uzyskania w dniu 13 czerwca 2011 r. pozwolenia na budowę. Zamiar przeprowadzenia przez powoda inwestycji związanej z zabudową nieruchomości, a także wykonanie jej istotnej części miały zatem miejsce przed wejściem w życie ww. uchwały, która wprowadziła strefę ograniczonego użytkowania. Powód został więc postawiony przed faktem dokonanym. Miał zatem do wyboru albo sprzedać nieruchomość z wybudowanym, lecz nie w pełni ukończonym jeszcze budynkiem mieszkalnym, co w praktyce – jak przyznał biegły – mogłoby być trudne w realizacji i wiązać się z uzyskaniem niesatysfakcjonującej ceny, bądź dokończyć – co też uczynił – zaplanowaną inwestycję zgodnie z wcześniejszymi zamierzeniami. W tych okolicznościach nie tylko nie można powodowi czynić zarzutów, że po wejściu w życie przedmiotowej uchwały dokończył on prowadzoną inwestycję, ale nie można też przyjąć, iż wysokość szkody jaką poniósł na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, powinna być ustalana w odniesieniu do wartości nieruchomości w stanie istniejącym na dzień 28 lutego 2012 r., a nie w stanie uwzględniającym w pełni ukończony budynek mieszkalny. Odmienne, nieuzasadnione w okolicznościach niniejszej sprawy przyjęcie doprowadziłoby bowiem do sytuacji, w której to powód na skutek dokończenia wcześniej zaplanowanej i realizowanej inwestycji, poniósłby uszczerbek majątkowy będący konsekwencją utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, a nie podlegający uwzględnieniu w ramach odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości. Stałoby się tak zarówno w sytuacji, w której sprzedałby przedmiotową nieruchomość z nie w pełni ukończonym budynkiem mieszkalnym, jak również, wtedy, gdyby przyjął, iż stan nieruchomości powinien być ustalana na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały. Mając to wszystko na uwadze Sąd przyjął, że szkodę z tytułu utraty wartości nieruchomości powoda należy ustalić w oparciu o stan nieruchomości uwzględniający w pełni ukończony budynek mieszkalny. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powoda opiewa na kwotę 52.538 zł.

W ocenie Sądu powołana suma 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 użytkowania wieczystego. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powód nie może korzystać z nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność bądź prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowią dobra o charakterze inwestycyjnym, są lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 12 października 2001 r., sygn. akt 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).

Sąd zauważa również, że uwzględnieniu co do zasady podlegały roszczenia związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku.

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W świetle powyższego należało wskazać, że bezpośrednim uszczerbkiem związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym powoda właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś. – w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W ocenie Sądu nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz powoda kosztów rewitalizacji akustycznej budynków fakt, że powód takich kosztów jeszcze nie poniósł. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. 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 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” – stąd też przepisu art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 tejże ustawy.

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

Z wyliczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) stanowią kwotę 29.594,55 zł. Istnieje bowiem konieczność podniesienia izolacyjności akustycznej w zakresie przegród zewnętrznych – stropodachu i stolarki okiennej, w celu spełnienia norm akustycznych w pomieszczenia mieszkalnych budynku i

zapewnienia właściwego komfortu akustycznego, wymaganych Polskimi Normami. Jednocześnie trzeba podkreślić, iż zdaniem Sądu brak było podstaw, aby wskazaną kwotę odszkodowania pomniejszyć o wartość okien z profili PCV i parapetów z konglomeratu po demontażu i amortyzacji. W tym zakresie Sąd podziela pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 02 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa 886/16 (niepublikowany). W powołanym wyroku Sąd Apelacyjny odwołując się do orzecznictwa i przepisów p.o.ś wskazał, że skoro powód nie wykonał koniecznych prac remontowych i nie dokonał demontażu okien i skoro nie ma potrzeby rozstrzygnięcia o istnieniu obowiązku przeprowadzenia tych prac, to w ogóle nie można mówić, że poszkodowany uzyskał jakąkolwiek korzyść wynikającą z faktu, że okna z profili PCV przedstawiają jakąś wartość. Tym samym nie można przyjąć, aby zdarzenie wywołujące szkodę, tj. wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska i wymagań technicznych dotyczących budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru, było jednocześnie dla powoda także źródłem korzyści.

W konsekwencji mając na uwadze powyższe zasądzono od pozwanej na rzecz powoda łącznie kwotę 82.132,55 zł, w tym kwotę 52.538 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwotę 29.594,55 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej. W pozostałym zaś zakresie powództwo co do roszczeń głównych oddalono.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. uznając że data doręczenia pozwanej opinii biegłych wyliczających wartość kwot rewitalizacji akustycznej oraz wartość nieruchomości i spadku jej wartości winna być miarodajna dla ustalenia terminu, od którego pozwana ma świadomość rzeczywistej wartości kierowanych przeciwko niej roszczeń. W zakresie zaś rozszerzonego powództwa data doręczenia na rozprawie w dniu 08 stycznia 2015 r. pisma zawierającego rozszerzone żądanie.

Na wcześniejszym etapie postępowania powód nie mógł określić precyzyjnie wysokości żądania, zaś pozwana nie mogła jej zweryfikować. Należy przy tym podkreślić, że przyjęcie takiego rozwiązania przez Sąd nie podważało celu roszczenia odsetkowego, a którym jest kompensacja szkody wynikającej z niemożności korzystania przez wierzyciela z należnych mu pieniędzy. Ubytek wartości nieruchomości został oszacowany z uwzględnieniem aktualnej na dzień wydania opinii wartości nie tylko w skutek inflacji, lecz przede wszystkim w związku z kształtowaniem się cen na rynku nieruchomości. Zasądzenie odsetek od daty zgłoszenia żądania czy też wytoczenia powództwa prowadziłoby więc do efektu podwójnego wynagrodzenia powodowi niemożności korzystania z należnych mu pieniędzy: raz poprzez zwaloryzowanie roszczenia w związku z upływem prawie kilkuletniego czasu od daty zgłoszenia bądź z upływem czasu od wytoczenia powództwa, a drugi raz poprzez przyznanie odszkodowania za ubytek wartości jego nieruchomości według aktualnych cen. Należy zatem podzielić dominujące w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym, jeżeli wysokość odszkodowania jest ustalona na podstawie cen z daty wyrokowania albo innej daty, to również od tych dat należą się wierzycielowi odsetki (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 października 2012 r., sygn. akt I ACa 837/12, Lex nr 1264395 i powołane tam orzeczenia Sądu Najwyższego.).

W tym miejscu należy raz jeszcze podkreślić, iż tak powód jak i pozwana przed sporządzeniem opinii przez biegłych nie mieli wiedzy co do faktycznej wysokości świadczenia. Ustalając termin początkowy naliczania odsetek faktu tego pominąć nie można. Strona powodowa nie przedstawiła stronie pozwanej żadnego wyliczenia określającego wartość świadczenia. W konsekwencji, w ocenie Sądu, nie można oczekiwać od pozwanej (nawet wobec faktu, iż jest to podmiot gospodarczy), że ta z własnej inicjatywy taką wartość obliczy. Należy także wskazać i na to, że wartości zasądzone przez Sądy w sprawach tożsamych z niniejszą są określane w znacznej mierze na podstawie różnych opinii biegłych, którzy to biegli przyjmują różne metodologie obliczeń i różne są wyniki tych obliczeń. Praktyka kilku lat prowadzenia postępowań takich jak przedmiotowa sprawa pozwala na stwierdzenie, iż nawet biegły J. W. korygował sposób obliczania świadczenia w sferze metodologii co prowadziło do korekty wskazywanych przez niego kwot. W ocenie Sądu wskazać raz jeszcze należy, iż nie można zarzucać pozwanej, iż pozostawała w zwłoce co do konkretnej kwoty, której sposób obliczenia nie jest oczywisty nie tylko dla pozwanego ale także i dla strony powodowej, która dopiero po otrzymaniu opinii biegłego J. P. rozszerzyła swoje roszczenie. Stąd też w ocenie Sądu uwzględniając powyższe

rozważania oraz fakt przyjęcia aktualnych wartości nieruchomości należało roszczenie odsetkowe uwzględnić w zakresie określonym w sprostowanym wyroku.

W świetle powyższego, odsetki zasądzono od kwoty 20.000 zł od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanej opinii biegłego J. P., tj. od dnia 19 września 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 9.594,55 zł od dnia następnego po dniu doręczenia pisma rozszerzającego powództwo, tj. od dnia 9 stycznia 2015 r. Od kwoty zaś 52.538 zł stanowiącej odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości odsetki zasądzono od dnia następnego pod dniu doręczenia pozwanej opinii biegłego J. W., tj. od dnia 1 lutego 2017 r. W pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

Powód wygrał sprawę w 75 %. Na zasądzoną w pkt 3 wyroku kwotę składa się kwota 3.627zł jako wartość wpisu od pozwu w uwzględnionej części, kwota 1809zł jako połowa kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 3.828,95zł jako wartość 75% kosztów opinii biegłych. W pozostałym zakresie kosztami postępowania obciążono strony w zakresie poniesionym.

Z kolei w pkt. 4 wyroku na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 480 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/SSO Ryszard Nowak