

IA Ca 328/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący : Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz –Talaga

Protokolant:: sekr. sąd. Patrycja Amiławska

po rozpoznaniu w dniu 27 maja 2022r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko (...) spółce z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 19 listopada 2020r , sygn. akt I C 1633/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w pkt. 1 , w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 50.821, 97zł (pięćdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia jeden złotych 97 groszy wraz z:

- ustawowymi odsetkami od kwoty 28.092,05zł od 16.sierpnia2014r do 31 grudnia 2015r i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r do dnia zapłaty ;

- ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 22.729,92 od 29 czerwca 2018r do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddala ;

b/ w pkt. 4 , w ten sposób, że koszty procesu rozdziela stosunkowo i na tej podstawie obciąża nimi powódkę w 55% , a pozwanego w 45% , pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie ;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 2855zł tytułem zwrotu kosztów sądowych, a koszty zastępstwa procesowego stron znosi wzajemnie.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Umieściła w Portalu Informacyjnym:

Sekretarz sądowy

Karolina Budna

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.

I A Ca 328/21

UZASADNIENIE

Powódka M. L. w pozwie złożonym w dniu 12 czerwca 2013 r. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 80.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym:

- 20.000,00 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powódki;

- 60.000,00 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki.

Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 września 2013 r., pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pismem z dnia 27 czerwca 2018 r., powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 32.054,97 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki łącznie kwoty 112.054,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, a w tym:

a) tytułem spadku wartości nieruchomości kwoty 61.233,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

b) tytułem nakładów na wygłuszenie kwoty 50.821,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie. (k. 1136-1139 – tom VI).

Pismem z dnia 17 lipca 2018 r., pozwany podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i w związku z tym wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych .

Na rozprawie w dniu 22 października 2020 r., powódka zmodyfikowała roszczenie, wskazując że spadek wartości nieruchomości wynosi 57.103 zł, a nakłady na wygłuszenie wynoszą 50.821,97 zł, co łącznie daje kwotę 107.924,97 zł. Kwoty te wynikają z opinii biegłych. Powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz tej kwoty i zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesowych. Powódka cofnęła pozew w zakresie kwoty 4.130 zł, w zakresie roszczeń o spadek wartości nieruchomości i zrzekła się w związku z powyższym tego roszczenia.

Pozwany wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego od strony powodowej, podtrzymując stanowisko w pozostałym zakresie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 107.924,97 zł wraz:

- z ustawowymi odsetkami od kwoty 85.195,05 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt pięć złotych pięć groszy) od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015r., a od dnia 1 stycznia 2016r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty,

- z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29.06.2018r. do dnia zapłaty od kwoty 22.729,92 zł (dwadzieścia dwa tysiące, siedemset dwadzieścia dziewięć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze); umorzył postępowanie do kwoty 4130 zł; w pozostałym zakresie powództwo oddalił, a kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów obciążających pozwanego referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku;

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania rawne:

Lotnisko P. – Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a również w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. – O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. 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 zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i Cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B. – G., B., D., (...), L. G., E., P. – B., R. – C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu 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 pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Uchwałą utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie:

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

Na 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:
 - a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
 - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu 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. Przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych zgodnie z przedmiotową uchwałą należy rozumieć zaś 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. Z kolei przez właściwy klimat akustyczny w budynkach w myśl przedmiotowej uchwały rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyzsza uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka M. L. jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0700 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powódka nieruchomość nabyła w drodze darowizny z dnia 16 kwietnia 2012 r. od swojej matki E. L.. Ustalona w akcie notarialnym wartość nieruchomości została ustalona na podstawie oświadczenia stron, na kwotę 300.000 zł,

nie został wówczas sporządzony operat szacunkowy i Urząd Skarbowy nie wszczął w tej sprawie do tej pory żadnego postępowania kontrolnego.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) nieruchomości powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z lipca 2014 r. (k. 313-333), z dnia 3 lipca 2014 r. (k. 345-367), z dnia 7 lipca 2014 r. (k. 368-384)

Na dzień wejścia w życie przedmiotowej uchwały Sejmiku Województwa (...), budynek mieszkalny **powódki M. L.** był zlokalizowany w P., przy ul. (...), na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), obręb P.. Jest to wolnostojący budynek bez podpiwniczenia, jednokondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, kryty dachem dwuspadowym. Budynek został zrealizowany w roku 2008. Pomieszczeniami podlegającymi ochronie akustycznej są:

-w poziomie parteru: salon połączony z kuchnią i korytarzem, łazienka,

- w poziomie piętra: trzy pokoje i łazienka.

Ściany zewnętrzne budynku są zbudowane z pustaków ceramicznych P. grubości 25 cm, obłożone styropianem i tynkiem cienkowarstwowym. Budynek został pokryty dachem dwuspadowym o następującej konstrukcji: w częściach będących przegrodami zewnętrznymi poddasza: płyta gipsowo-kartonowa grubości 12,5 mm, wełna mineralna grubości 20 cm, dachówka ceramiczna, w części będącej przegrodą zewnętrzną strychu nad poddaszem: łąty, kontrłąty i dachówka. Strop nad pomieszczeniami poddasza tworzy płyta gipsowo- kartonowa grubości 12,5 mm, warstwa wełny mineralnej grubości 20 cm i płyta OSB. Zastosowana stolarka budowlana to okna PVC szklone szybą zespoloną jednokomorową 4/16/4 i dwa okna połaciowe F. (...).

Droga dojazdowa urządzona - utwardzona kostką brukową z chodnikami. Nieruchomość posiada dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Budynek wyposażony w następujące sieci miejskie tj. sieć wodną sieć energetyczną sieć gazową i kanalizacyjną. Kształt działki regularny, wydłużony, ukształtowanie terenu płaskie. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Budynek powódki jest położony na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości około 2,79 km na zachód od końca pasa startowego L. P.-Ł. w kierunku osi pasa i w związku z tym ekspozycja na hałasy związane z funkcjonowaniem lotniska. Miejsce lokalizacji budynku zostało objęte obszarem ograniczonego użytkowania L. P. Ł. (strefa wewnętrzna). W bezpośrednim otoczeniu budynku nie stwierdzono innych istotnych źródeł hałasu. Ulica (...) i ulice sąsiadujące charakteryzują się niewielkim natężeniem ruchu pojazdów i służą głównie zaspokajaniu potrzeb komunikacyjnych mieszkańców. Trasą komunikacyjną o większym znaczeniu jest droga krajowa nr (...) (ul. (...)), przebiegająca w znacznej odległości - około 700 m.

Wartość nieruchomości powódki M. L. położonej przy ul. (...) w P., uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości 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.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. oraz cen aktualnych wynosi **467.781 zł.**

W związku z powyższym wartość nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. dzień 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o **61.233 zł.**

Wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. według stanu na dzień 28 lutego 2012 r. oraz cen na dzień 19 kwietnia 2019 r. wynosi **505.110 zł.**

W związku z powyższym wartość nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. dzień 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o **57.103 zł.**

Funkcjonowanie lotniska dopuszczone w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania powoduje w budynku mieszkalnym powódki - w stanie aktualnym oraz dla aktywności lotniska prognozowanej na rok 2034 - naruszenie wymogów normy PN-87/B-02151/02 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. W porze nocnej we wszystkich pokojach oraz łazience na poddaszu występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu hałasu (dla najniekorzystniejszej A godziny) wynoszące około 2 -11 dB. Poprawne warunki akustyczne, w porze nocnej są zachowane jedynie w łazience na parterze. W porze dziennej dopuszczalna wartość poziomu hałasu jest przekroczona w salonie z kuchnią na parterze o 1,3 dB. Wymagania normy dotyczą warunków wewnątrz pomieszczeń umeblowanych zgodnie z przeznaczeniem, przy zamkniętych drzwiach i oknach.

Dla dopuszczonej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania aktywności lotniska przegrody zewnętrzne z oknami w pokojach, nie spełniają wymagań normy PN-B-02151-3:1999 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych. Wymagania”. Wskaźnik izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych z oknami jest za niski o około 2-10 dB. Przegrody pełne w pomieszczeniach podlegających ochronie akustycznej odpowiadają wymaganiom normy PN-B- 02151-3:1999 (niedobory w granicach 1 dB można uznać za pomijalne), z wyjątkiem połączenia dachowej w największym pokoju na poddaszu, w przypadku której wskaźnik izolacyjności akustycznej Ra2 jest za niski o około 5 dB.

Brak pełnej spójności wniosków wynikających z oceny dokonanej przy zastosowaniu dwóch przywołanych norm wynika głównie z przyjętego w nich różnego mechanizmu oceny hałasu, który w przypadku normy PN-B-02151- 3:1999 dotyczy warunków akustycznych uśrednionych w trzymiesięcznym przedziale czasu obserwacji lub pojedynczych zdarzeń akustycznych charakteryzowanych wysoką emisją hałasu, jednak o określonej częstotliwości występowania. Dążenie do zgodności z normą PN-87/B- 02151/02 jest w pełni zasadne. Zapisy normy mają zagwarantować osiągnięcie wewnątrz pomieszczeń komfortu akustycznego zgodnego z ich przeznaczeniem, w przypadku budynków mieszkalnych m.in. umożliwiającego niezakłócony odpoczynek w porze nocy, co wymaga zapewnienia właściwych warunków każdej nocy, natomiast norma PN-B-02151-3:1999 w części przypadków praktycznie dotyczy jedynie warunków akustycznych uśrednionych w dłuższym przedziale czasu. Ponieważ zgodność z normą PN- B-02151-3:1999 nie eliminuje potrzeby zapewnienia w budynku wymaganego komfortu akustycznego, określonego normą PN-87/B-02151/02, a także ze względu na mniej precyzyjny charakter ustaleń normy PN-B-02151-3:1999, posługującej się przedziałami wartości poziomu hałasu w środowisku, zakres adaptacji akustycznej ustalono ostatecznie na podstawie normy PN-87/B-02151/02, która w analizowanym przypadku oddziaływania hałasu powodowanego funkcjonowaniem L. Ł. na budynek powódki jest normą bardziej rygorystyczną. Po realizacji przedstawionych zaleceń nastąpi pełne dostosowanie własności akustycznych ścian zewnętrznych z oknami i przegród pełnych w budynku do wymagań normy PN-B-02151-3:1999.

Zgodnie z zaleceniami normowymi, zakres adaptacji akustycznej budynku ustalono dla stanu perspektywicznej intensywności operacji lotniczych. Niezbędne zmiany polegają na wymianie okien i drzwi balkonowych w pokojach i łazience na poddaszu na stolarkę budowlaną o zwiększonej izolacyjności akustycznej, zgodnie z

przedstawionymi w opinii szczegółowymi zaleceniami, a także na zwiększeniu izolacyjności akustycznej niewielkiej części połaci dachowej w poziomie poddasza. Ponieważ zmiany te powodują ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza, tj. instalację nawiewników ściennych. Ze względu na mniej korzystne parametry akustyczne wykluczono zastosowanie nawiewników okiennych. Konieczna jest również instalacja tłumików akustycznych na wylotach kanałów wentylacyjnych z łazienek i kuchni. W celu poprawy funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w niekorzystnych warunkach atmosferycznych przewidziano również zastosowanie na kominach wywiewnych urządzeń wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej - np. typu T. Hybrydowy.

Gdyby klimat akustyczny w środowisku zewnętrznym odpowiadał obowiązującym powszechnie (poza obszarem ograniczonego użytkowania) przepisów, budynek powódki spełniałby wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określone w normie PN-B-02151-3:1999, zachowane byłyby również dopuszczalne wartości poziomu hałasu wewnątrz budynku podane w normie PN-87/B-02151/02. Stwierdzenie to dotyczy również budynku w okresie przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z powyższym potrzeba określonych działań, zapewniających dostosowanie budynku do wymagań normowych, wynika z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i dopuszczonych w związku z tym uciążliwości akustycznych w środowisku, m.in. w otoczeniu budynku powódki.

W przypadku zapotrzebowania na okna o wysokiej izolacyjności akustycznej, w odniesieniu do przedstawionego zakresu adaptacji budynku nie ma zastosowania standardowa oferta cenowa producentów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych (a nawet okien określanych przez dostawców jako „okna akustyczne”). Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ramy, a także bardzo starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

W przypadku otoczenia posesji powódki, wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród budowlanych należy określić dla miarodajnego poziomu hałasu przyjętego na podstawie wartości równoważnego poziomu hałasu w porze nocy, wykorzystując wartość miarodajnego poziomu hałasu określonego dla pory dnia na podstawie maksymalnego poziomu hałasu, przyjętego w wyższym z dwóch rozważanych przedziałów wartości poziomu hałasu (66-70 dB) - w obu przypadkach zastosowanie normy PN-B-02151-3:1999 prowadzi do analogicznych ustaleń, dotyczących wymaganych wartości wskaźnika izolacyjności akustycznej ścian z oknami oraz pełnych przegród zewnętrznych w budynkach chronionych.

Zgodnie z normą PN-B-02151-3:1999 (tabela 2) minimalny wskaźnik oceny wypadkowej izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej $R'a_2$ ściany z oknem w budynku powódki wynosi:

- 33 dB w pokojach z jedną ścianą okienną,
- 36 dB w pokojach z dwiema ścianami okiennymi,
- 38 dB w pokojach z trzema ścianami okiennymi,

W przypadku pełnych przegród zewnętrznych wymagana wartość $R'A_2$ wynosi:

- 43 dB w pokojach z jedną ścianą okienną,
- 46 dB w pokojach z dwiema ścianami okiennymi,
- 48 dB w pokojach z trzema ścianami okiennymi.

W związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dopuszczona została działalność lotniska P.-Ł., powodująca degradację klimatu akustycznego m.in. w otoczeniu budynku powódki. Uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem lotniska uniemożliwiają zachowanie poprawnych warunków wewnątrz budynku,

określonych normą PN-87/B-02151/02. Zapewnienie komfortu akustycznego w pomieszczeniach chronionych wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych. Zalecone zmiany dotyczą wymiany okien i drzwi balkonowych we wszystkich pokojach oraz łazience na poddaszu na stolarkę budowlaną o większej izolacyjności akustycznej. Zamontowanie w budynku stolarki budowlanej o wymaganych parametrach, tj. o wyższym wskaźniku izolacyjności akustycznej, ograniczy dopływ powietrza do wnętrza budynku. W związku z tym konieczne jest również zapewnienie wymaganej przepisami technicznymi wymiany powietrza poprzez zamontowanie nawiewników ściennych. Montaż nawiewników okiennych został wykluczony ze względu na mniej korzystne parametry akustyczne, niewystarczające w przypadku posesji powódki. Ponieważ montaż nawiewników pogarsza wypadkowe własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych budynku, określone wstępnie wymagane własności dźwiękoizolacyjne okien i drzwi balkonowych musiały zostać zmodyfikowane. Parametry akustyczne okien i drzwi balkonowych określono z uwzględnieniem wpływu nawiewników na izolacyjność akustyczną. W celu zapewnienia wymaganej wentylacji, w budynku powódki należy zamontować 9 ściennych nawiewników akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną oraz okapem wyposażonym we wkładkę akustyczną ($D_{n,e,A2} = 48$ dB) - 3 szt. w salonie na parterze (połączonym z kuchnią i korytarzem) oraz po dwa w każdym z pozostałych pokoi. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania systemu wentylacji grawitacyjnej w niekorzystnych warunkach atmosferycznych na kominach wywiewnych zalecany jest montaż urządzeń wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej - np. typu T. Hybrydowy. Ponadto w celu ograniczenia propagacji hałasu poprzez kanały wentylacyjne należy zainstalować na wylocie komina wentylacyjnego z łazienki na parterze tłumik akustyczny o skuteczności około 6 dB, na wylocie komina wentylacyjnego z kuchni tłumik akustyczny o skuteczności około 8 dB oraz na wylocie komina wentylacyjnego z łazienki na poddaszu tłumik akustyczny o skuteczności około 9 dB.

Ze względu na odmienny sposób charakteryzowania hałasów zewnętrznych oraz inne różnice pomiędzy normami, ocena budynku powódki w świetle wymagań normy PN-87/B-02151/02 różni się od oceny wynikającej z normy PN-B-02151-3:1999 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych. Wymagania”. Niewystarczającą w świetle normy PN-B-02151-3:1999 izolacyjność akustyczną stwierdzono w przypadku ścian zewnętrznych z oknami w pokojach niedobory wskaźnika izolacyjności akustycznej ścian z oknami wynoszą 2-10 dB. Przegrody pełne posiadają izolacyjność akustyczną zgodną z zapisami normy PN-B-02151-3:1999 (niedobory w granicach 1 dB można uznać za pomijalne), z wyjątkiem połąci dachowej w największym pokoju na poddaszu, w przypadku której wskaźnik izolacyjności akustycznej R_{a2} jest za niski o około 5 dB.

Zakres zmian, jakim należałoby poddać budynek w związku z wymogami normy PN- B-02151-3:1999 nie jest identyczny, jak w przypadku normy PN-87/B-02151/02, która w przypadku budynku powódki i hałasu powodowanego funkcjonowaniem L. Ł. jest bardziej rygorystyczna. Ponieważ zgodność z normą PN-B- 02151-3:1999 nie eliminuje potrzeby zapewnienia w budynku wymaganego komfortu akustycznego, określonego normą PN-87/B-02151/02, a także ze względu na mniej precyzyjny charakter ustaleń normy PN-B-02151-3:1999, posługującej się przedziałami wartości poziomu hałasu w środowisku, zakres adaptacji akustycznej budynku ustalono ostatecznie na podstawie normy PN-87/B-02151/02. Realizacja zaleceń wynikających z normy PN-87/B-02151/02 spowoduje również dostosowanie budynku do wymagań normy PN-B-02151-3:1999, tj. zapewnienie wymaganego wskaźnika izolacyjności akustycznej ścian z oknami i przegród pełnych.

Niezbędne zmiany polegają na wymianie okien i drzwi balkonowych w pokojach na stolarkę budowlaną o zwiększonej izolacyjności akustycznej. Ponadto należy dokonać montażu nawiewników ściennych akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną + okap z wkładką akustyczną ($D_{n, e, A2} = 48$ dB) oraz montażu na wylocie kominów wentylacyjnych urządzeń wspomagających np. T. hybrydowy. W przewodach wentylacyjnych należy zamontować tłumiki akustyczne o skuteczności ok 6-9 dB.

Wartość nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powódki M. L. przy ul. (...) w P. według cen aktualnych stanowi kwotę **50.821,97 zł brutto**.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r., powódka M. L. zgłosiła względem pozwanego roszczenia w trybie art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska i wezwała do zapłaty na jej rzecz odszkodowania w łącznej kwocie 250.000 zł, w tym 150.000 zł z tytułu ubytku wartości nieruchomości oraz 100.000 zł z tytułu nakładów na wygłuszenie budynku mieszkalnego, z tytułu posadowienia nieruchomości powódki, położonej w P. przy ul. (...), położonej w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Powyższe wezwanie pozostało bezskuteczne.

Pismem z dnia 14 maja 2013 r., pozwany poinformował powódkę, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncyliacyjnej.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Powołane powyżej dokumenty zostały uznane przez Sąd za wiarygodne albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności, a także ich prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na opiniach zasadniczych i opiniach uzupełniających biegłej sądowej A. K. oraz opiniach zasadniczych, opiniach uzupełniających oraz zeznaniach biegłego sądowego J. W..

Dokonując ustaleń w niniejszej sprawie Sąd oparł się na pisemnych opiniach biegłej sądowej A. K., która sporządziła opinię zasadniczą oraz opinię uzupełniającą, ustalając m.in. dopuszczalne normy poziomu hałasu dla L. Ł., ich przekroczenie i skutki oraz zakres nakładów w budynkach powódki celem uzyskania odpowiedniej ochrony akustycznej przed hałasem. Wykonując opinię, określając poziom hałasu powodowanego funkcjonowaniem lotniska P. Ł. na terenie nieruchomości powódki, biegła stosowała zasady i tryb przewidziany w przepisach rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Biegła podkreśliła, że określenie nakładów w celu zapewnienia podstawowych wymagań odnośnie izolacyjności akustycznej budynku dotyczy stanu na 2034 r. zgodnie z wytycznymi dla stanu docelowego obszaru ograniczonego użytkowania określonego w decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Wskazała w tym zakresie trzeba, że zgodnie z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.s. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki i to nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Do opinii biegłej A. K. zarzuty złożył pozwany w piśmie z dnia 3 sierpnia 2017 r. (k. 1042) oraz powódka w piśmie z dnia 27 lipca 2017 r. (k. 1040) i z dnia 20 października 2017 r. (k. 1068-1069). Biegła A. K. odniosła się do zarzutów pozwanego i powódki, wydając opinię uzupełniającą.

Biegła podkreśliła, że rejon nieruchomości powódki nie został objęty żadnym innym obszarem ograniczonego użytkowania, a zatem oddziaływanie akustyczne ewentualnych innych źródeł hałasu winno zostać ograniczone do wartości dopuszczalnych w środowisku. Równocześnie źródła hałasu o LAeq8h dnia poniżej 56,7 dB lub LAeqi/2h nocy poniżej 57,1 dB (w rejonie budynku powódki) należy uznać za nieistotne, ze względu na wynoszącą przeszło 10 dB różnicę w stosunku do ustalonych wartości poziomu hałasu lotniczego. W otoczeniu nieruchomości powódki nie stwierdzono oddziaływania innych istotnych źródeł hałasu. Ulica (...) i ulice sąsiednie charakteryzują się niewielkim natężeniem ruchu pojazdów i służą głównie zaspokajaniu potrzeb komunikacyjnych mieszkańców, ponadto budynek powódki jest zlokalizowany w odległości kilku metrów od jezdni. Trasy komunikacyjne o większym znaczeniu przebiegają w znacznej odległości od nieruchomości powódki i nie mają wpływu na warunki w jej otoczeniu. Hałas lotniczych operacji naziemnych również nie osiąga w tym rejonie istotnych wartości. W związku z powyższym w analizowanym przypadku problem ma charakter czysto formalny.

Wyższa izolacyjność akustyczna okna nie jest okolicznością wykluczającą zastosowanie nawiewnika. Oczywiście jest natomiast, że nawiewnik obniża izolacyjność akustyczną okna „wyjściowego”, co należy uwzględnić odpowiednio

dobierając stosowane rozwiązania, tak, aby wymaganą w danej sytuacji izolacyjność gwarantowało okno z nawiewnikiem, a nie okno przed zastosowaniem nawiewnika.

W ocenie Sądu opinie biegłej sądowej A. K. w zakresie ochrony przed hałasem (biegłej z dziedziny akustyki) zostały sporządzone w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad. Pozostawały one w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w nich wniosków nie budził zastrzeżeń sądu. Tym samym nie można postawić zarzutu, że opinie te nie były przydatne dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie.

Odnosząc się do opinii biegłego sądowego J. W. w zakresie spadku wartości nieruchomości powódki oraz wartości nakładów na nieruchomości powódki będące przedmiotem opinii biegłego sądowego, to należy wskazać, iż biegły J. W. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinie na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy J. W., podobnie jak biegła A. K., sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K..

Biegły J. W. wyjaśnił szczegółowo przyjętą w opinii metodologię. Sposób przygotowania opinii jest przy tym prawidłowy, w szczególności zgodny z działem VI ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). Biegły określił wartość nieruchomości powódki w podejściu porównawczym metodą korygowania ceny średniej, co jest zgodne z § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia. Podkreślić trzeba, że to do biegłego należy wybór jednej ze wskazanych w tym przepisie metod. Wydając opinie biegły sądowy J. W. dysponował przy tym wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie. W szczególności biegły dokonał analizy badań przeprowadzonych w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K.. W tym miejscu podkreślić trzeba, że jeśli chodzi o nieruchomości położone za granicą, to biegły wskazywał na doświadczenia europejskie i światowe jedynie uzupełniająco i pogładowo, natomiast wszystkie wyliczenia są oparte na podstawie transakcji na rynku lokalnym. Przechodząc dalej, z opinii sporządzonych w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania spadku wartości nieruchomości. Zaznaczyć należy, że jeśli chodzi o lotnisko K., to biegły brał pod uwagę tylko dane z podobnym poziomem hałasu, nie uwzględniał terenów najbardziej obciążonych hałasem. Doświadczenia związane z tym lotniskiem miały dla biegłego charakter jedynie posiłkowy.

Do opinii zasadniczych biegłego J. W. określających wartość nakładów akustycznych, wartość rynkową oraz spadek wartości nieruchomości powódki zastrzeżenia złożyli:

- pozwany w pismach z dnia 26 czerwca 2018 r. (k. 1133), z dnia 16 października 2018 r. (k. 1242), z dnia 19 czerwca 2019 r. (k. 1345), z dnia 16 października 2019 r. (k. 1420-1423),
- powódka w piśmie z dnia 21 listopada 2018 r. (k. 1249), z dnia 7 października 2020 r. (k. 1481-1485).

Biegły sądowy J. W. sporządził łącznie 3 opinie zasadnicze: operat szacujący wartość rynkową nieruchomości, opinię dot. spadku wartości nieruchomości powódki oraz wartość nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powódki. Ponadto biegły wydał opinie uzupełniające oraz złożył wyjaśnienia na rozprawie w dniu 22 października 2020 r. Zarzuty i zastrzeżenia pozwanego i powódki nie zdołały podważyć opinii biegłego.

W zakresie określenia nakładów na rewitalizację akustyczną wskazać należy, że również w tym zakresie biegły J. W. posiadał niezbędną wiedzę, doświadczenie i kompetencje do sporządzenia opinii.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na opiniach biegłego J. W.. Podkreślić należy, że opinie biegłego oraz wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 22 października 2020 r. w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości i wartości nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powódki, w sposób logiczny obrazują zależność miejsca lokalizacji nieruchomości w strefie, sposób rozchodzenia się hałasu w strefie, na spadek wartości. Opinie zostały sporządzone przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Podkreślić należy, że to do biegłego, należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla jednej ze stron nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. Sporządzone przez biegłego opinie w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki też wartości nakładów akustycznych poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu. To mając na uwadze Sąd na rozprawie w dniu 22 października 2020 r. Sąd w punkcie 1 na podstawie art. 235 (2) par 1 pkt 5 kpc pominął wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego. Twierdzenia podnoszone przez pozwanego miały na celu jedynie przedłużenie postępowania dowodowego i stanowiły polemikę z rzetelną i fachową opinią biegłego – specjalisty w swojej dziedzinie, posiadającego duże doświadczenie zawodowe, w tym w podobnych sprawach.

Pozwany zgłosił zastrzeżenia do protokołu co do pkt 1 postanowienia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd stanął na stanowisku, że postępowanie dowodowe w zakresie obu roszczeń pozwoliło na ich uwzględnienie co do kwoty **107.924,97 zł**. Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu, jak i opinia biegłego sądowego J. W. i biegłej sądowej A. K.. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest m.in. utrata wartości rynkowej należącej do nich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

W ocenie Sądu nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powódki w tym procesie był wydruk treści księgi wieczystej, prowadzonej dla opisanej wyżej nieruchomości załączonej do akt sprawy.

Pozwany zakwestionował czynną legitymację procesową powódki. Pozwany podnosił, że powódce nie przysługuje roszczenia wobec pozwanego z uwagi na fakt nabycia nieruchomości po wejściu w życie uchwały sejmiku. Mianowicie powódka nabyła własność nieruchomości w dniu 16 kwietnia 2012 r. to jest po wejściu w życie obszaru ograniczonego użytkowania, a podstawę nabycia nieruchomości stanowiła umowa darowizny. Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania weszła w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...), to jest w dniu 28 lutego 2012 r. Powódka nabyła własność przedmiotowej nieruchomości po wejściu w życie OOU, a to zdaniem pozwanego oznacza, że nabywając ją miała świadomość konsekwencji wynikających z utworzenia obszaru.

Odnosząc się do powyższego wskazać należy, że powódka nabyła nieruchomość w ramach umowy darowizny w dniu 16 kwietnia 2012 r., wobec standardowych rodzinnych przesunięć majątkowych i to w bardzo krótkim okresie po wejściu w życie uchwały tworzącej obszar ograniczonego użytkowania, tj. w dniu 28 lutego 2012 r. – 1,5 miesiąca. Trudno uznać, że powódka przyjmując darowiznę w ramach standardowych rodzinnych przesunięć majątkowych w ciągu zaledwie 1,5 miesiąca podjęła decyzję o działaniach spekulacyjnych. Gdyby uznać za słuszne stanowisko pozwanego to należałoby przyjąć, że w ramach stosunków rodzinnych nie można dokonywać przesunięć majątkowych jeżeli właściciel chce skorzystać z ochrony prawa własności w trybie art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Inaczej rzecz przedstawiałaby się

w sytuacji gdyby powódka nabyła nieruchomość w drodze umowy sprzedaży i następnie dochodziła ubytku wartości nieruchomości. Wówczas można by mówić o świadomym narażaniu się na szkodę majątkową. Tymczasem w sytuacji powódki zachodzi sytuacja analogiczna jaka zaszłaby w przypadku dziedziczenia. Zatem - zdaniem Sądu - zarzuty pozwanego o braku podstaw do dochodzenia przez powódkę roszczeń z uwagi na fakt nabycia prawa własności nieruchomości, na podstawie umowy darowizny, po dniu wejścia w życie uchwały sejmiku są w związku z tym bezpodstawne.

Uznanie, że powódce nie przysługuje roszczenie o odszkodowanie byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i z poczuciem sprawiedliwości. Przyjmując pogląd pozwanego za słuszny należałoby odmówić prawa do domagania się odszkodowania osobie, która nabyła własność nieruchomości na podstawie umowy darowizny np. na następny dzień po wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania. Mając powyższe na względzie należało przyjąć, że wolą stron umowy darowizny było przekazanie powódce pełni praw związanych z nieruchomością przy ul. (...) w tym również wierzytelności z tytułu odszkodowania w związku z objęciem nieruchomości strefą w ramach obszaru ograniczonego użytkowania.

Sąd w całej rozciągłości zgadza się z poglądem przedstawionym w tym przedmiocie przez pełnomocnika powódki.

Roszczenia wynikające z przywołanej ustawy nie mają charakteru osobistego w tym sensie, że miałyby one przysługiwać wyłącznie tej osobie, która jest właścicielem w momencie powołania OOU. Brak też jest ustawowego ograniczenia w dysponowaniu nimi i ich zbycie jest dopuszczalne. Podobny pogląd został wyrażony przez Sąd Okręgowy w Poznaniu wyroku z dnia 9.12.2019 r. s prawie o sygnaturze X Ga 576/15.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art.144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. Wobec tego roszczenie o odszkodowanie za to zawężenie granic władztwa przysługuje z art. 129 poś, nie zas z art.435 k.c. w związku z art.322poś. Są to rozłączne reżimy odpowiedzialności. Por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9.04.2010 r. w sprawie III CZP 17/10.

A zatem sam fakt wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania może powodować dla powódki ścieśnienie granic władztwa nad rzeczą bowiem przez samo ustanowienie obszaru będzie zmuszona znosić hałas i nie będzie mogła domagać się np. zaniechania immisji.

W dalszej kolejności pozwany podnosił brak podstaw do dochodzenia odszkodowania z uwagi na brak ujawnienia budynku w księdze wieczystej.

Odnosząc się do powyższego wskazać należy, że budynek ujawnia się w księgach wieczystych tylko wówczas gdy stanowi odrębny przedmiot własności lub wyodrębniono znajdujące się w nim lokale albo znajdują się w nim lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z § 20 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie elektronicznym w rubryce 1.4 (Działu I-O) "oznaczenie" wpisuje się: „2) w podrubryce 1.4.2 dane o oznaczeniu usytuowanych na nieruchomości budynków: budynków, stanowiących odrębną nieruchomość albo budynków, z których wyodrębniono lokale stanowiące odrębną nieruchomość, albo budynków, w których znajdują się lokale, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo budynków, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”.

Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez powódkę 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2017.519 j.t. – dalej u.p.o.ś.) - dalej także jako u.p.o.ś. Powódka wniosła pozew w dniu 12 czerwca 2013 r., dochowując zatem 2-letniego

terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Najistotniejsze jest także to, że jeszcze przed wszczęciem niniejszego postępowania zgłosiła ona roszczenie bezpośrednio u pozwanego.

Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika zatem, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się zmniejszenie aktywów jak i pozbawienie korzyści (*damnum emergens* i *lucrum cessans*). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie, własność nieruchomości stanowi bowiem w aktualnych czasach dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas. Ponadto, w myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem takim jest lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo

przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była już przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., czy innych lotnisk – im. F. C. w W. i B. w K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Działalność pozwanej skutkująca podwyższeniem poziomów hałasu w środowisku w związku z ekspansją działalności (docelowy 2034 r.) zyskała bowiem legitymację w formie ustawy i wydanego na jej podstawie – przez właściwy organ – aktu prawa (uchwała sejmiku wojewódzkiego). Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

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

Uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała przesłanki odpowiedzialności pozwanej 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 (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą w postaci zmniejszenia się rynkowej wartości jej nieruchomości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania na jej rzecz skutkowało bezpodstawnym jej wzbogaceniem w rozumieniu art. 405 § 1 k.c., kosztem strony pozwanej. Przeciwnie twierdzenia pozwanej o tym, aby wprowadzenie takiego obszaru uatrakcyjniło nieruchomość strony powodowej wynikały z niezrozumienia istoty zabiegu, jakim jest ustanowienie takiego obszaru i prawnych tego konsekwencji dla właścicieli nieruchomości znajdujących się na takim obszarze. Konsekwencje te jednoznacznie wynikają z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości.

Niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomości gruntowe powódki zabudowane m.in. budynkiem mieszkalnym znalazły się w strefie obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy jednoznacznie wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych

właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Powódka z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych zmuszona będzie w przyszłości znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki M. L. w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, nie sąsiadujących z lotniskami. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powódka nie może się sprzeciwić. Nie ma przy tym znaczenia argumentacja pozwanego o zmniejszeniu liczby lotów i wycofaniu się z obsługi niektórych tras z uwagi na mniejszy pobyt na takie loty, skoro docelowo trzeba liczyć się ze zwiększeniem liczby lotów do granicznego 2034 r.

Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby likwidację obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P..

Reasumując, ubytek wartości rynkowej nieruchomości powódki M. L. ustalony został przez biegłego sądowego na kwotę **57.103 zł** i jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. W żaden sposób pozwany nie wykazał okoliczności przeciwnej, podnoszonej w odpowiedzi na pozew, aby aktualne umiejscowienie nieruchomości powódki czyniło ją atrakcyjniejszą i bardziej wartościową dla potencjalnych kontrahentów. Znamiennym jest, że jeszcze w grudniu 2010 r. władze P. L. pisemnie zapewniały mieszkańców nieruchomości, że są świadome powstania po ich stronie roszczeń odszkodowawczych. Takie oferowanie właścicielom procedury koncyliacyjnej (choć tylko co do nakładów) świadczy o tym, że pozwany ma świadomość odpowiedzialności odszkodowawczej na nim spoczywającej za ów stan rzeczy.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stawi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. Zbycie rzeczy jest takim samym

uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Przy czym dla określenia rozmiaru szkody powódki jedynym miarodajnym dowodem była opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości opracowana zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniami wydanymi na jej podstawie przy uwzględnieniu norm m.in. Prawa budowlanego, a także pozostałych uregulowań, których podstawy autor opinii powołał na wstępie opinii. Nie było ponadto podstaw do odejmowania od kwoty ubytku wartości rynkowej spornych nieruchomości kosztów nakładów rewitalizacyjnych. Ustawodawca przewidział bowiem, że są to oddzielne dwa roszczenia, o charakterze odszkodowawczym, a zatem zabieg ten skutkowałby niczym innym, jak bezpodstawnym wzbogaceniem pozwanego kosztem interesów majątkowych strony powodowej i nie ma on merytorycznego uzasadnienia.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Także drugie ze zgłoszonych przez powódkę żądań - dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego na opisaną nieruchomość zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku 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 ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 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 (art. 135 ust. 3a u.p.o.ś.).

Ustawodawca w art. 129 – 136 u.p.o.ś. samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. 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, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, lex 578138). Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, lex 584036).

Sąd w niniejszym składzie nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 k.c. zw. z art. 322 u.p.o.ś., a pogorszenie warunków

korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. W ocenie Sądu Okręgowego, należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś co do żądania z tytułu nakładów.

Nadto jak wskazano powyżej bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr (...). Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki i to nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagań akustycznych jakie ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie wyżej wymienionej uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powódki nie spełnia norm dla zamierzonych poziomów hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania robót wykończeniowych.

Asumpt do uwzględnienia powództwa w tej części daje opinia biegłej sądowej A. K. i biegłego sadowego J. W..

Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ram i mocowania, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych. Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji.

Z opinii biegłego sadowego J. W. wynika, że konieczny koszt robót budowlanych dla dostosowania w/w budynku do wymagań technicznych, jakim winny odpowiadać budynki położone na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego P. – Ł., tj. których poniesienie jest konieczne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wynosi **50.821,97 zł.**

Za prawidłową i mającą oparcie w ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego Sąd uznał argumentację powódki, że okoliczność, że nie zdążyli dostosować budynku mieszkalnego do wymagań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem w okresie dwóch lat po wejściu w życie w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) nie może pozbawić ich obecnie możliwości pozyskania środków na dokonanie niezbędnych nakładów.

Za ugruntowany uznać trzeba również pogląd, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy, i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie ma bowiem wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie, ustaloną w sposób przewidziany prawem. Pozytywnie

zagadnienie to przesądził także Sąd Najwyższy w orzecznictwie zapadającym na gruncie stanów faktycznych związanych z funkcjonowaniem lotniska wojskowego P. – K..

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

W ocenie Sądu, wyniki przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego w sposób jednoznaczny wskazują, że w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości powódki konieczne jest dokonanie odpowiednich nakładów adaptacyjnych w zakresie zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w tym wymiany stolarki okiennej, co z kolei powoduje, konieczność zapewnienia właściwej wentylacji nieruchomości, co jest możliwe jedynie poprzez zamontowanie wentylacji nawiewno – wywiewnej. W tym miejscu należy mieć na względzie, że fakt, iż w innych sprawach biegli nie wskazywali na konieczność zamontowania takiej wentylacji, nie przesądza o wyniku niniejszej sprawy. W ocenie Sądu sposób motywowania wniosków przez biegłego sądowego J. W. specjalistę w zakresie budownictwa, a także biegłej sądowej A. K. specjalisty z zakresu akustyki jest przekonujący, a Sąd nie posiadający w tym zakresie wiadomości specjalnych opiera się na takich opiniach, tak długo jak stanowią one metodologicznie poprawną i logiczną całość. Z kolei rozumowania biegłych nie sposób zakwestionować, nie sposób zarzucić im braku logiki czy niezgodności z przepisami prawa. Biegła sądowa A. K. zresztą w swojej opinii wskazuje na konkretne przepisy prawa budowlanego na podstawie, których doszła do przedstawionych wniosków. Precyzyjnie wyjaśnia dlaczego nawiewniki nie spełniają swojej roli i te wyjaśnienia w ocenie Sądu są przekonujące i dlatego też Sąd uznając opinie za wiarygodne w całości na niej się oparł wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie.

Podsumowując, z powyższego należy się od pozwanego powódce M. L. kwota 107.924,97 zł (57.103 zł + 50.821,97 zł), o czym Sąd orzekł w sentencji wyroku (pkt 1).

O odsetkach ustawowych od w/w kwot orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. W ocenie Sądu nie zachodziły żadne okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że pozwany popadł w opóźnienie od daty doręczenia mu wezwania do zapłaty. Wezwanie do zapłaty z dnia 14.05.2013 r. (k. 26) nie określało bowiem żadnych kryteriów, na podstawie których powódka domagała się zapłaty od pozwanego wskazanej w tym wezwaniu kwoty. Zdaniem Sądu, dopiero biegły szczegółowo określił wysokość poszczególnych roszczeń i stąd jego wyliczenia były jedynymi miarodajnymi danymi, pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody. W chwili doręczenia pozwanemu opinii biegłego znał on dokładnie wysokość roszczeń powódki

A zatem orzekając o należnych odsetkach za opóźnienie należało mieć na względzie powyższe okoliczności (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 12.08.2020 r. w sprawie I ACa 68719).

Biegły J. W. w opinii z lipca 2014 r. określił spadek wartości nieruchomości na kwotę 61.233 zł. , a wartość nakładów na kwotę 28.092,06 zł. Opinia ta została doręczona pozwanemu w dniu 8.08.2014 r. Następnie w związku z tym, że opinia ta zdezaktualizowała się, została wydana kolejna opinia celem ustalenia spadku wartości nieruchomości. Spadek ten został określony na kwotę 57.103 zł . A zatem, skoro kwota, której zasądzenia powódka ostatecznie się domagała z tytułu spadku wartości nieruchomości - 57103 zł , odpowiadała wartości z pierwotnej opinii, a kolejna opinia musiała zostać wydana jedynie z uwagi na zdezaktualizowanie się tej wcześniejszej opinii, zasadne jest zasądzenie odsetek za opóźnienie od kwoty ostatecznie dochodzonej z tytułu spadku wartości nieruchomości od dnia następnego po upływie 7 –io dniowego terminu od doręczenia pozwanemu odpisu opinii biegłego W., tj. od dnia od dnia 16 sierpnia 2014

Podobnie też z uwagi na fakt, że wśród pierwotnie wskazanych w opinii J. W. prac mających na celu doprowadzenie do wygłuszenia budynku, zostały wymienione elementy ujęte także w opinii biegłej K., a później jedynie nastąpiła modyfikacja wartości nakładów – z uwagi na przyjęcie właściwych

parametrów poszczególnych elementów, zasadne jest zasądzenie od kwoty 28.092,05 zł. odsetek za opóźnienie od dnia następnego po upływie 7 –io dniowego terminu od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pierwotnej opinii biegłego tj. od dnia 16.08.2014 r. A zatem od kwoty 85.195,05 zł. (suma kwot (...) i (...),05) odsetki należało zasądzić od dnia 16.08.2014 r. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że w wyroku nastąpiło omyłkowe ustalenie należnych odsetek od kwoty 85195,05 zł. od dnia 28 lutego 2014 r. (pkt 1 tiret pierwsze).

Natomiast od pozostałej kwoty dochodzonej z tytułu nakładów wygłuszeniowych tj. od kwoty 22.729,923 zł. odsetki należało zasądzić od dnia 29.06.2018 r. Odpis opinii został doręczony pozwanemu w dniu 21.06.2018 r. (pkt 1 tiret drugie wyroku).

W pkt 2 sentencji wyroku Sąd umorzył postępowanie do kwoty 4.130 zł, bowiem na rozprawie w dniu 22 października 2020 r. cofnęła pozew w zakresie kwoty 4.130 zł, tj. w zakresie roszczeń o spadek wartości nieruchomości i zrzekła się w związku z powyższym tego roszczenia.

W pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddalono – co do odsetek za opóźnienie (punkt 3 sentencji wyroku).

W punkcie 4 sentencji wyroku, kierując się dyspozycją przepisu art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. Sąd rozstrzygnął jedynie o zasadzie obciążenia stron kosztami procesu na zasadzie art. 100 k.p.c. Powódka domagała się zasądzenia kwoty 112.054,97 zł, zaś powództwo uwzględniono co do kwoty 107.924,97 zł, co oznacza, że powódka wygrała sprawę w 96%, zaś pozwany w 4%. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu - po uprawomocnieniu się wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana, zaskarżając go w części w jakiej sąd I instancji uwzględnił powództwo.

Apelująca podniosła zarzuty naruszenia prawa materialnego ,tj. art., 129 ust.2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r –prawo ochrony środowiska (p.o.ś.) poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego oraz zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania , które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 361 par.2 kc poprzez przyjęcie, że roszczenie o którym mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. przysługuje właścicielowi nieruchomości znajdującej się w o.o u., w sytuacji, gdy właściciel nabył prawo do tej nieruchomości już po dacie uchwalenia o.o.u., tj. po 28.02.2012r, art. 129 ust. 2 p.o. ś. Poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo, że w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną , która urealni się dopiero na etapie ewentualnej sprzedaży nieruchomości; art. 129ust.2 w zw. z art. 136 ust.3 p.o.ś poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną należne jest bez względu na to, czy strona w rzeczywistości te koszty poniosła ;art. 361par.2 kc poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała; art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust.3 p.o.ś poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powoda i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania ; art. 135 par.1 i 3 a p.o. ś. Poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie o.o. u. prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych , czy też ponadnormatywnych oddziaływań; art. 481 par.1 kc w zw. z art. 455 kc oraz art. 363 par.2 kc poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Strona apelująca zarzuciła również naruszenie przepisów postępowania tj. art. 227 par.1 kpc w zw. z art. 233 par.1 kpc w zw. z art. 278kpc poprzez przyjęcie , że wystąpienie szkody dochodzonej na guncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. zostało przez powódkę udowodnione , a także poprzez przerwyczenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa oraz oparcie się na opinii biegłego zawierającej zasadnicze błędy metodologiczne ; art.

235²par.1 pkt 5 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 278kpc oraz art. 286kpc poprzez pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości oraz pominięcie zastrzeżeń pozwanego do opinii biegłego; art. 157 ust.1 w zw. z art. 157 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 278 par.1 kpc i art. 233 par.1 kpc poprzez ich pominięcie ; art. 328 par.2 kpc w zw. z art. 233par.1 kpc poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn dla których sąd I instancji odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, nie przychylił się do wniosku pozwanej o powołanie innego biegłego oraz poprzez niedostateczne wyjaśnienie przyczyn dla których sąd nie rozpoznał wniosku pozwanej o przedstawienie opinii biegłego pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych.

Mając na uwadze powyższe apelująca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania za obie instancje , a nadto wniosła o rozpoznanie na podstawie art. 380 kpc postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 22.10.2020r i dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania i wyceny nieruchomości.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanej okazała się zasadna jedynie w części dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie wysokości szkody wynikającej ze spadku wartości nieruchomości , będącego następstwem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania .Zarzut naruszenia art. 129 p.o.ś. okazał się zasadny z przyczyn, które przedstawione zostaną w dalszej części uzasadnienia.

Sąd odwoławczy podzielił natomiast w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie dotyczącym konieczności poniesienia nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwych warunków akustycznych w budynku mieszkalnym powódki i ustalenia te w całości przyjmuje jako własne co czyni zbędnym ponowne ich powoływanie. Wbrew podniesionym w apelacji zarzutom naruszenia prawa procesowego , a w szczególności art. 233par.1 kpc Sąd Okręgowy ustalenia w tym zakresie poczynił na podstawie wnikliwej oceny dowodów , które ocenił zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, natomiast apelujący nie wykazał by przyjęte przez sąd kryteria oceny dowodów zostały naruszone w taki sposób, że skutkowałoby to poczynieniem ustaleń sprzecznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym.

Za chybiony należało również uznać zarzut naruszenia art. 278kpc w zw. z art. 233par.1 kpc. Niewątpliwie sąd nie dysponuje odpowiednią wiedzą z dziedziny akustyki czy budownictwa, dlatego dla poczynienia niezbędnych ustaleń w tym zakresie zachodziła uzasadniona konieczność zasięgnięcia opinii biegłych z obu tych dziedzin.

Sąd Apelacyjny dodatkowo wskazuje , że przejawem specyfiki środka dowodnego w postaci opinii biegłego jest to, że mimo, iż dowód ten, tak jak każdy inny dowód, podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., to jednakże sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. W konsekwencji odwołanie się przez sąd dokonujący oceny dowodu z opinii biegłego, do takich kryteriów jak: zgodności opinii z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także poziomu wiedzy biegłego, stanowi wystarczające i należyte odniesienie się do wiarygodności dowodu 572/04, Lex numer 151656; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00, Lex numer 77046; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 r., , Lex numer 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, z. 4, poz. 64). Z pewnością wydane w niniejszej sprawie opinie przez biegłych J. W. i A. K. wypełniają wyżej wskazane warunki. Wobec sporządzenia przez biegłych wyczerpujących i kompletnych opinii podstawowych, które następnie zostały uzupełnione w związku z zastrzeżeniami stron oraz z uwagi na to, że zawierały jednoznaczną odpowiedź na pytania zawarte w tezie dowodowej, brak jest podstaw do uznania, że zachodziła potrzeba powoływania nowego biegłego. Jak wynika z ustalonego już stanowiska judykatury sam fakt

niezadowolenia strony z treści wniosków zawartych w opinii biegłego sądowego, które pozostają w sprzeczności z prezentowanym przez tę stronę stanowiskiem procesowym nie może stanowić uzasadnionej podstawy do powoływania dowodu z opinii innych biegłych w oczekiwaniu, że podzielą one pogląd tej strony. Bezzasadne są wywody apelującej dotyczące tego, że biegli dokonywali ustaleń faktycznych zastępując tym samym działania sądu. Podkreślić należy, że obie opinie zostały sporządzone na zlecenie sądu i w zakresie odpowiadającym tezie dowodowej, zaś w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku sąd I instancji zawarł jednoznaczne wywody, tak w sferze dowodowej, faktycznej jak i prawnej w sposób jasny i wyczerpujący, co pozwoliło na jego kontrolę instancyjną, a tym samym nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 327¹ par.1 pkt.1 kpc regulującego konstrukcyjne elementy uzasadnienia. Wbrew polemicznym wywodom apelacji – Sąd Okręgowy dokonał samodzielnych rozważań prawnych również w zakresie zasadności roszczenia o odszkodowanie z tytułu nakładów akustycznych pomimo, że nie zostały jeszcze przez powódkę poniesione.

W świetle prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych za nietrafny należało uznać zarzut naruszenia art. 136 ust.3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez ich wadliwą wykładnię. Wbrew stanowisku apelującej, uwzględnienie roszczenia o odszkodowanie z tytułu koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powódka takie koszty poniosła czy nie. Wykładnia językowa art. 136 ust.3 p.o.ś. bynajmniej nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia tego rodzaju nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył sformułowania „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu spełnienia wymagań technicznych, ale odwołanie do art. 129 ust.2 oraz użycie słowa „także”, wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust.2 p.o.ś. Należy też zaakcentować, że celem uregulowań zawartych w art. 129 i art. 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanych wprowadzeniem o.o.u. dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Nie można również pominąć tego, że w treści art. 129 ust.4 p.o.ś. w brzmieniu obowiązującym do 14.03.2019r wskazano 2-letni termin zawity od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości na dochodzenie roszczeń odszkodowawczych. Nie sposób zatem uznać by intencją ustawodawcy było umożliwienie dochodzenia tych roszczeń wyłącznie tym osobom, które posiadałyby niezbędne środki finansowe na poniesienie koniecznych nakładów rewitalizacyjnych w ciągu 2 lat, by dopiero wówczas móc domagać się ich zwrotu przed upływem tego zawitego terminu. W konsekwencji nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 361 par.1 i 2 kc, albowiem szkoda polegająca na konieczności zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku zaistniała już w dacie wejścia w życie uchwały. Podmiotem zobowiązanym zaś do zaspokojenia tych roszczeń, zgodnie z art. 136 ust.2 p.o.ś. jest ten podmiot, z którego działalnością wiąże się utworzenie o.o.u. czyli ten, którego działalność powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska.

Sąd Apelacyjny w całości podziela prezentowane już we wcześniejszych orzeczeniach stanowisko w zakresie zarzutu nieuwzględnienia zjawiska tzw. rekurencji odszkodowania. Argumentacja pozwanej opiera się na całkowicie dowolnym twierdzeniu o braku podstaw do wyodrębnienia dwóch szkód: z tytułu spadku wartości nieruchomości i konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację, tymczasem rozmiar szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości badany jest według stanu nieruchomości z dnia wprowadzenia o.o.u. bez uwzględnienia nakładów na budynki związanych z zapewnieniem zachowania norm akustycznych, których koszty poniesienia ustalane są według zupełnie odmiennych kryteriów. Jednolite w tym zakresie orzecznictwo Sądu Apelacyjnego znalazło potwierdzenie w wyroku Sadu Najwyższego z dnia 21.08.2013r w sprawie II CSK 578/12.

Z niekwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powódka nabyła przedmiotową nieruchomość w drodze aktu darowizny dokonanego w formie aktu notarialnego przez jej matkę E. L. w dniu 16 kwietnia 2012r, która w tej samej dacie dokonała również przeniesienia na powódkę nieodpłatnie wszelkich roszczeń jakie są związane z utworzeniem o.o.u. Powódka niewątpliwie z zachowaniem 2 letniego terminu zgłosiła roszczenia odszkodowawcze wobec pozwanej wobec czego uznać należało, że spełniła warunki formalne wymagane ustawą. W tej sytuacji trafnie sąd I instancji uznał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy daje uzasadnione podstawy do stwierdzenia, że z tytułu konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację budynku powódka poniosła szkodę w wysokości 50.821,97zł, i tę kwotę zasądził wraz z należnymi odsetkami ustawowymi liczonymi po upływie 7 dni od dat doręczenia

pozwanemu odpisów opinii biegłego tj. od dnia 16.08.2014r i 29.06.2018r . Zarzuty podniesione w apelacji pozwanej w odniesieniu do braku podstaw jej odpowiedzialności w tym zakresie z przyczyn wskazanych powyżej nie zasługiwały na uwzględnienie, dlatego w tej części apelacja pozwanej podlegała oddaleniu.

Nie zasługiwały również na uwzględnienie zarzuty dotyczące ważności aktu przeniesienia roszczeń, albowiem pozwana nie wskazała żadnych okoliczności podważających skuteczność dokonanej czynności. .

Zasadnie natomiast pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała wysokości szkody w świetle zasad odpowiedzialności określonych w art. 129 p.o.ś.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 kwietnia 2022r w sprawie III CZP 80/22 zajął jednoznaczne stanowisko , że cyt:” 1. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania z uwagi na niemożność zachowania standardów ochrony środowiska przed hałasem w związku z funkcjonowaniem lotniska (art. 135ust.1 ustawy z dnia 27.04.2001r prawo ochrony środowiska , tj. Dz.U. z 2021r poz.1973) nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia odszkodowawczego z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, określonego w art. 129 ust,2 tej ustawy. 2. Za ograniczające sposób korzystania z nieruchomości w rozumieniu art.129 ust.2 ustawy mogą być uznane wyłącznie postanowienia aktu ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania nakazy, zakazy i zalecenia skierowane do właścicieli nieruchomości (art. 135 ust.3a powyższej ustawy).

Mając na uwadze powyższe, a także zważywszy na treść uzasadnienia tejże uchwały Sąd Apelacyjny podziela wyrażone w nim stanowisko, że odpowiedzialność określona w art. 129 p.o.ś. jest regulacją szczególną i przepis ten ma charakter wyjątku od ogólnych przepisów o odpowiedzialności cywilnej zawartych w kodeksie cywilnym i podlega ścisłej wykładni. Należy również zgodzić się z tym , że „ nie każda nieruchomość usytuowana w granicach obszaru jest dotknięta ograniczeniami, nie w stosunku do wszystkich wprowadzono zakazy, nakazy czy zalecenia i nie każda znajduje się w sferze standardów jakości środowiska dla zabudowy mieszkaniowej. Samo zatem „zawężenie granic własności”, czy „stygmatyzacja nieruchomości” nie stanowią podstawy do dochodzenia odszkodowania z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z utworzeniem o.o.u.”

W realiach rozpoznawanej sprawy niekwestionowanym jest to, że powódka nabyła nieruchomość w dniu 16.04.2012r , a zatem niewątpliwie miała świadomość tego że przedmiot darowizny położony jest od 28.02,2012r w obszarze obowiązywania obszaru ograniczonego użytkowania . Kierując się zasadami doświadczenia życiowego oraz logiki nie sposób uznać, że powódka przyjmując darowiznę nieruchomości położonej w o.o.u. zważywszy na szeroko komentowany odbiór społeczny związany z wprowadzeniem strefy nie miała żadnej wiedzy na temat ograniczeń z tym związanych dla właścicieli nieruchomości oraz o reakcji na ten fakt rynku nieruchomości , stąd nieprzekonująca jest argumentacja, że strony umowy darowizny w sposób całkowicie dowolny ustaliły wartość darowanej nieruchomości na kwotę 300.000zł , stwierdzając jednocześnie, że cena ta odpowiada cenom rynkowym , a co więcej, jak wskazywała powódka - nie została zakwestionowana przez Urząd Skarbowy, z czego należy wnioskować, że ustalona cena odpowiadała jej realnej wartości, czego strony miały świadomość . Poza tym strona powodowa nie zaoferowała żadnych dowodów na to, że przedmiotowa nieruchomość objęta jest jakimiś konkretnymi nakazami, zakazami bądź ograniczeniami, które mają bezpośredni wpływ na jej wartość, co w świetle uzasadnienia cytowanej uchwały Sądu Najwyższego ma decydujący wpływ dla oceny wartości ewentualnej szkody . Brak jest również na ten temat jakichkolwiek adnotacji w treści aktu notarialnego. W tej sytuacji opinia biegłego J. W. dokonującego wyceny nieruchomości wg stanu z daty wprowadzenia strefy i cen aktualnych okazała się zbędna, a przede wszystkim nie potwierdziła tezy o tym , że wywołało ono następstwa w postaci spadku jej wartości wskutek wejścia w życie ograniczeń z nią związanych. W tych okolicznościach, skoro powódka nie powoływała żadnych innych przyczyn spadku wartości nieruchomości poza tym, że znalazła się w o.o.u, co w świetle cytowanej uchwały Sądu Najwyższego nie może stanowić samodzielnej przyczyny powstania szkody, nie zachodziła potrzeba przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego o co wnioskowała strona pozwana.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 par.1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w tym zakresie uznając jednocześnie zasadność żądania w przedmiocie zwrotu nakładów na rewitalizację budynku.

Brak wykazania szkody w zakresie spadku wartości nieruchomości nie skutkuje brakiem podstaw do domagania się odszkodowania z tytułu nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym, albowiem żądanie to jest niezależne, a w świetle przeprowadzonych dowodów z opinii biegłej z dziedziny akustyki A. K. i biegłego J. W., który zgodnie ze wskazaniami biegłej akustyk dokonał wyliczenia wartości niezbędnych nakładów, zasługiwało w całości na uwzględnienie, o czym orzeczono w pkt. 1 wyroku.

Sąd Apelacyjny uznał za bezzasadny wniosek pozwanego o skierowanie wniosku dowodowego do (...) Stowarzyszenia (...) o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego J. W.. Podkreślić należy, że skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, co do zasady bowiem to Sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 k.p.c.). Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje zatem Sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca.

Sąd Apelacyjny za chybiony uznał także zarzut naruszenia art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię. Nie ma bowiem racji pozwany twierdząc, że odsetki ustawowe od zasądzonej kwoty należą się dopiero do dnia wyrokowania. Sąd Apelacyjny w pełni podziela w tym zakresie ustalenia i rozważania Sądu I instancji, czyniąc je integralną częścią własnych rozważań.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny uznając zarzuty pozwanego za bezzasadne, oddalił jego apelację w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed sądami obu instancji Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z ogólną zasadą odpowiedzialności za wynik procesu - na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

--	--	--

Umieściła w Portalu Informacyjnym:

Sekretarz sądowy

Karolina Budna

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym.