

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Zofia Lehmann

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Elżbieta Witaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2017 r. w Poznaniu na rozprawie sprawy z powództwa

M. S., zam. Kwiatowa 15, (...)-(...) P.

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

- ochrona naturalnego środowiska człowieka

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwoty:

a. w wysokości 37.170,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2014 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku za opóźnienie – do dnia zapłaty – tytułem utraty wartości zajmowanej przez nią nieruchomości;

b. w wysokości 19.030,14,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2014 roku, a od dnia 1 stycznia 2016 roku za opóźnienie – do dnia zapłaty – tytułem wydatków związanych z akustyczną rewitalizacją zajmowanej przez nią nieruchomości.

I. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

II. Koszty niniejszego postępowania rozdziela między stronami obciążając nimi w 3/10 częściach powódkę i w 7/10 częściach pozwanego – i w związku z tym:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.660,-zł z tytułu zwrotu części uiszczonej przez nią opłaty sądowej, kwotę 2.627,-zł z tytułu zwrotu części wydatków poniesionych przez nią na przeprowadzone w niniejszej sprawie dowody z opinii biegłych oraz kwotę 2.520,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez nią kosztu jej procesowego zastępstwa;

b. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.373,-zł z tytułu pozostałej części wydatków związanych z przeprowadzonymi w tej sprawie dowodami z opinii biegłych;

c. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.080,-zł z tytułu zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa.

SSO Zofia Lehmann

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 lutego 2014 roku, o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 4 marca 2014 roku, skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, powódka M. S. reprezentowana przez fachowego pełnomocnika wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 76.000, 00 zł wraz z ustawowymi odsetkami

liczonymi od dnia 17 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty. Powódka zażądała również od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego w wysokości podwójnej stawki minimalnej. (k. 1- 2).

W uzasadnieniu swoich żądań powódka przedstawiła stan faktyczny, który legł u stóp skierowania przeciwko pozwanemu roszczeń o zapłatę, tj. objęcie z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości znajdujące się w sferze jej własności, położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 640 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...) ustanowionym obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Powódka wskazała, że na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., należąca do niej nieruchomość położona przy ul. (...) w P. znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uchwałą Nr(...) wprowadzone zostały ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów. Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. powódka wezwała pozwanego do uiszczenia dochodzonego odszkodowania, jednak pozwany pozostawił pismo powódki bez odpowiedzi. Zdaniem powódki na tle tak przedstawionego stanu faktycznego przysługuje jej wobec pozwanego roszczenia oparte o przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 1232), a mianowicie art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 1 i 3 w zw. z art. 129 ust. 2 tej ustawy, Powódka podniosła, że interpretacja przepisów art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wskazuje jednoznacznie, że ustawodawca nie ustanowił wymogu poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku przed wniesieniem pozwu, takie też stanowisko dominuje w orzecznictwie sądów powszechnych apelacji (...). Powódka wyliczyła jakich ograniczeń w korzystaniu ze swej nieruchomości doznała, określiła zakres dochodzonego odszkodowania, wskazała ponadto, że zaistniała szkoda majątkowa w swojej sferze prawnej definiuje jako obejmującą również zmniejszenie wartości jej nieruchomości w myśl art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Jednym z najistotniejszych ograniczeń w jej korzystaniu w rozumieniu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest hałas, a ściślej – konieczność znoszenia przez nich normatywnie dopuszczonych przekroczeń hałasu. Powódka dotrzymała ponadto terminu z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. do zgłoszenia pozwanemu roszczeń. Powódka wyjaśniła, iż dochodzi odszkodowania w łącznej kwocie 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2014 roku do dnia zapłaty, na którą to kwotę składają się:

- 40.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki
- 36.000 zł tytułem zwrotu kosztów nakładów poniesionych w związku z rewitalizacją akustyczną budynku powódki.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych powódka oparła o treść art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c., wnosząc o zasądzenie odsetek ustawowych od dnia 17 stycznia 2014 r., czyli od dnia następnego po dniu, w którym pozwanemu upłynął termin płatności określony w wezwaniu do zapłaty z dnia 7 stycznia 2014r. (k. 1-10 akt).

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 maja 2014 r., o dacie wpływu do tutejszego Sądu w dniu 14 maja 2014 r., pozwany (...) **Sp. z o.o. z siedzibą w P.** wniósł o oddalenie powództwa w całości, o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztu procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz o oddalenie wniosku pełnomocnika powódki o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości.

Pozwany podniósł, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności pozwany podniósł, że powódka nie udowodniła, iż jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości, gdyż z załączonego do pozwu odpisu księgi wieczystej wynika, że jej właścicielką jest M. D. (1). Pozwany dodał także, że powódka nie udowodniła iż przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto zdaniem pozwanego, samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności odszkodowawczej. Odszkodowanie służy bowiem za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości. Musi zostać wykazany zatem związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem, a szkodą. W ocenie pozwanego, utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wprowadzenie tzw. strefy wewnętrznej, w której jest położona nieruchomość powódki, nie spowodowało zwiększenia

immisji hałasu w stosunku do jego poziomu z okresu sprzed wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania. Wręcz przeciwnie, objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w tzw. strefie wewnętrznej obszaru miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. W związku z powyższym nie można przyjąć w okolicznościach faktycznych sprawy, aby na skutek bliskości lotniska i ograniczeń wprowadzonych w/w uchwałą Sejmiku Województwa (...) spadła atrakcyjność i co za tym idzie wartość zabudowanej nieruchomości. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, a więc jest okolicznością pozytywną i nie wpływa na zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości. Wbrew treści pozwu, nie nałożono na powódkę żadnych ograniczeń co do przeznaczania nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a więc nie mogło dojść do znacznego uszczuplenia jego prawa własności. Wskazana uchwała nie wprowadziła dla tej nieruchomości żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczania terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Pozwany podniósł ponadto, że nie generuje tzw. immisji, albowiem wytwarzany w związku z działalnością lotniska cywilnego poziom hałasu nie przekracza powszechnie dopuszczalnych norm. Co za tym idzie nie można uznać, aby powódce przysługiwały jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze, albowiem nie sposób mówić o powstaniu szkody w związku z działalnością lotniska P.-Ł.. W ocenie pozwanego, sąsiedztwo lotniska cywilnego wpływa wręcz na zwiększenie atrakcyjności nieruchomości mieszkalnych, co również uniemożliwia uznanie, aby sam fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania mógł ujemnie wpłynąć na wartość nieruchomości powódki. Nie jest też tak, że powódka codziennie narażona jest na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w danym obszarze. Pozwany zaakcentował, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie hałasu emitowanego przez lotnisko jak m.in. ograniczanie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań czy wyłączenie z eksploatacji głośnych i przestarzałych samolotów pocztowych. Dodatkowo pozwany wprowadził procedurę koordynacji lotów, czego efektem jest m.in. zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania lotniska w porze nocnej. Pozwany zakwestionował także roszczenie powódki o zapłatę żądanej kwoty z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku położonego na przedmiotowej nieruchomości. Ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, ale jedynie pomieszczenia wymagające stosownej ochrony akustycznej. Przesłanką żądania odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć sytuacji, że zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających takiej ochrony. (k.44-52)

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

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

Dowód : odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców pozwanego (k. 148 -155)

Powódka M. S. jest właścicielką nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej w P. przy ul. (...), na terenie działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 640m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Budynek znajdujący się na ww. działce jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczony. Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim krytym papą. Na ww. działce znajduje się również budynek gospodarczy z garażem, częściowo podpiwniczony.

Dowód: wydruk księgi wieczystej nr (...) (k. 12 -20 akt), opinia – operat szacunkowy biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości J. W. (1) z dnia 5 stycznia 2017 - k. 313, kopia mapy zasadniczej – k. 21

Nieruchomość powódki jest położona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego. Lotnisko P.-Ł. powstało przed I wojną światową, w 2013 r. i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie po

transformacji ustrojowej przystąpiono do jego modernizacji. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...). Pozwana spółka przystąpiła do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. Z kolei od 2008 r. lotnisko jest gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. Jednocześnie w ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, z kolei w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły: 1.594.929 i 25.256.

Okoliczności niesporne, jak również: Raport o oddziaływaniu na środowisko. Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o.(k. 113 -118)

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

Okoliczności niesporne, jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k.55 -88), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 89 -112 verte),

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

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

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

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

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

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

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
 - a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

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

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

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

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

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

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

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

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Okoliczności niesporne, jak również: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 55-88), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 89-112), załącznik nr 7b do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku (k.22-23)

P. położone jest we wschodniej części gminy T., graniczy bezpośrednio z miastem P.. Na północ od P. wypływa ciek P.. W granicach wsi znajduje się również część terenów samochodowego Toru P.. Wieś posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. P. położone jest w bezpośrednim sąsiedztwie oddziaływania (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych Miasta P.. Nieruchomość należąca do powódki od dnia 28 lutego 2008 r., tj. od dnia wejścia w życie Uchwały Sejmiku Województwa W.. nr (...), znajduje się w strefie „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania pozwanego.

Grunt należący do powódki posiada kształt regularny, wydłużony, oraz płaskie ukształtowanie terenu. Łączna powierzchnia parceli wynosi 640 m^2 . Na dzień 20 lutego 2012 roku przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zwartej zabudowie. Droga dojazdowa do nieruchomości urządzona była

utwardzona kostką brukową, z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Nieruchomość posiadała dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo nieruchomości stanowiła zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Dowód: opinia - operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. (1) z dnia 5 stycznia 2017 r. (k.305 – 330)

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...), opisana powyżej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Okoliczności niesporne, jak również: o pina – operat szacunkowy biegłego sądowego J. W. (1) z dnia 5 stycznia 2017 roku. (k. 305 -330), załącznik nr 7b do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa Wielopolskiego z dnia 30 stycznia 2012 roku (k.22-23)

Wartość nieruchomości powódki 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 $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Wartość nieruchomości powódki według jej stanu na dzień 28 lutego 2012 r. i według poziomu cen na dzień 5 stycznia 2017 roku wynosiła 535.073, 00 zł

Utrata wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny przy ul. (...) P., znajdującej się w sferze władztwa powódki według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, tj. na dzień 28 lutego 2012 r. i poziomu cen na datę 5 stycznia 2017 roku wynosi 37.717,00 zł.

Dowód: opinia o zmniejszeniu wartości nieruchomości biegłego sądowego J. W. (1) z dnia 16 stycznia 2017 roku (k. 342 – 372) , opinia – operat szacunkowy. biegłego sądowego J. W. (1) z dnia 5 stycznia 2017r (k. 305 -330)

Gdyby dla lotniska Ł. nie został wprowadzony obszar ograniczonego budynek powódki spełniałby wymagania polskiej normy PN-B- (...) -3:1999, określającej minimalne własności dźwiękoizolacyjne przegród zewnętrznych oraz normy PN-87/B/B- (...), dotyczącej komfortu akustycznego wewnątrz pomieszczeń. Stwierdzenie to dotyczy zarówno aktualnego stanu prawnego, jak i sytuacji przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania - w rozważanych okresach czasu nie zaszły zmiany w zakresie dopuszczalności wartości poziomu hałasu lotniczego w środowisku, nie dokonywano również żadnych istotnych zmian budynku.

Zapewnienie właściwych warunków akustycznych w pomieszczeniach chronionych wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, ponadto w części pomieszczeń zachodzi konieczność ograniczenia propagacji hałasu przez kanały wentylacyjne. Konieczne działania dotyczą wymiany okien i drzwi balkonowych na okna i drzwi o większej izolacyjności akustycznej w pokojach : w salonie na parterze, w sypialni od strony ogrodu, w sypialni od strony frontu na piętrze, w pokoju od frontu na piętrze w części dobudowanej, w pokoju od ogrodu na piętrze w części dobudowanej. Zamontowanie w budynku powodów stolarki budowlanej o zwiększonej izolacyjności akustycznej, ograniczy dopływ powietrza do wnętrza budynku. Zamontowanie w budynku stolarki budowlanej o wymaganych parametrach, tj. o wyższym wskaźniku izolacyjności akustycznej ograniczy dopływ powietrza do wnętrza budynku. W związku z powyższym adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące usprawnieniu systemu wentylacji budynku poprzez zamontowanie nawiewników ściennych i okiennych. Ponieważ montaż nawiewników pogarsza wypadkowe własności dźwiękoizolacyjne okien, wstępne ustalenia dotyczące ich wymaganych własności

dźwiękoizolacyjnych zostały poddane modyfikacji. Zakres adaptacji akustycznej, ustalony ostatecznie dla docelowej aktywności lotniska w roku 2034, dotyczący stolarki budowlanej uwzględnia wymagania wynikające z konieczności usprawnienia systemu wentylacji budynku oraz wpływu nawiewników na izolacyjność akustyczną przegrody.

Szacunkowe koszty adaptacyjne dla nieruchomości powódki z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł. wynoszą 19.030,12 zł netto.

Dowód: opinia biegłej sądowej z dziedziny akustyki A. K. (1) z dnia 10 czerwca 2016 roku, (k. 188-274), opinia biegłego sądowego J. W. (2) z dnia 12 stycznia 2017r. określająca wartość nakładów na nieruchomość powódki (k.373-385), opinia uzupełniająca biegłej A. K. (1) z dnia 19 sierpnia 2016 r. (k. 289-291), opinia uzupełniająca biegłego J. W. (1) z dnia z dnia 24 maja 2017r. (k.502)

Pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty - w terminie 7 dni od odebrania pisma - odszkodowania w kwocie 110.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości przedmiotowej nieruchomości oraz tytułem nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego. Powyższe pismo pozwany odebrał w dniu 9 stycznia 2014 roku.

Dowód : pismo pełnomocnika powódki z dnia 7 stycznia 2014 r. wraz z dowodem odbioru w dniu 9 stycznia 2014 r.(k.30, 31)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył powódce żądanej przez nich kwoty w jakiegokolwiek części.

Okoliczności niesporne

Przedstawiony stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd oparł w głównej mierze na podstawie opinii biegłej sądowej z dziedziny akustyki i ochrony przed hałasem A. K. (2) oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości J. W. (1).

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

Opinia biegłej została zakwestionowana w całości w piśmie z dnia 5 lipca 2016 roku przez pozwanego. Pozwany wniósł także o przesłuchanie biegłej na rozprawie celem udzielenia odpowiedzi na pytania zwarte ww. piśmie. Biegła ustosunkowała się do zarzutów pozwanego w piśmie z dnia 19 sierpnia 2016 roku, odpowiadając w sposób wyczerpujący na wszystkie pytania strony pozwanej.

W pierwszej kolejności biegła wyjaśniła, że analiza różnicy pomiędzy wartościami wskaźników (...) i L_{Amax} dla lotniska C. w W. została przeprowadzona bez grupowania danych w zależności od kierunku trasy operacji lotniczej względem kierunku pomiędzy punktem oceny a środkiem drogi startowej. Biegła wskazała, że celem dokonywania tych

szacunków było określenie średniej wartości poszukiwanej różnicy (...) i L_{Amax} dla wielkości charakteryzujących trzymiesięczny przedział czasu obserwacji, tj. przedział czasu, dla którego określa się miarodajny poziom hałasu lotniczego, w którym to czasie operacje lotnicze są realizowane przy wykorzystywaniu różnych tras (o różnej lokalizacji w stosunku do punktu obserwacji), co pozwala uznać sytuację z L_{A} za porównywalną. Wpływ odległości statku powietrznego, dla których mierzono (...) i L_{Amax} , od punktu oderwania /przyziemia uwzględniono przez dobór właściwych punktów monitoringowych, wskazując że odległość nieruchomości powódki od końca pasa startowego jest wielkością pośrednią pomiędzy tymi odległościami określonymi dla wybranych punktów monitoringu hałasu L_{A} . Biegła podała, że dane monitoringowe dla obu lotnisk wskazują na duże podobieństwa obu lotnisk w tym aspekcie, podając że grupa najgłośniejszych samolotów a obu lotniskach obejmuje te same typy samolotów.

Odpowiadając na drugie pytanie pozwanego, biegła wyjaśniła że przy analizie hałasu dla najmniej korzystnej 1/2 godziny hałasu nocy i najniekorzystniejszych 8 godzin dnia wymaga określenia poziomu wypadkowego poziomu hałasu w środowisku zewnętrznym. Biegła wskazała, że podane w opinii przyjęte wartości równoważnego poziomu hałasu na zewnątrz budynku są spowodowane wyłącznie operacjami lotniczymi i podczas najniekorzystniejszych 8 godzin dnia (...) wynoszą 61,7 dB oraz podczas najniekorzystniejszej 1/2 godziny nocy (...) wynoszą 64, 3 Db. Biegła dodała nadto, że w otoczeniu nieruchomości powódki nie stwierdzono znaczącego oddziaływania innych istotnych źródeł hałasu komunikacyjnego, co potwierdzają pomiary tła akustycznego. Biegła wskazała także, że budynek powódki nie jest zlokalizowany bezpośrednio przy jezdni. Hałas operacji naziemnych również nie osiąga w tym rejonie istotnych wartości. Dodatkowo biegła podała, że wartości dopuszczalnych innych źródeł hałasu są znacznie niższe od ustalonych poziomów hałasu lotniczego, w związku z tym źródła takie – po założeniu ograniczenia do wartości dopuszczalnych – nie mogą mieć istotnego wpływu na warunki akustyczne.

Wobec wyżej przedstawionego stanowiska biegłej, Sąd w ostateczności uznał, że strona pozwana nie zgłosiła zarzutów, które mogłyby podważyć rzetelność i prawidłowość opinii sporządzonej przez biegłą A. K. (1). Tym samym nie było podstaw do wzywania biegłej na rozprawę celem przesłuchania.

Odnosnie opinii J. W. (1) wskazać trzeba, że została ona zakwestionowana przez powódkę w piśmie z dnia 27 lutego 2017 roku, w którym to piśmie powódka podniosła, że wskazane we wszystkich 3 opiniach wartości są niewłaściwe oraz zaniżone. Kolejno, w piśmie z dnia 5 kwietnia 2017 roku powódka podała konkretne zarzuty, co do których biegły J. W. (1) odniósł się w opinii uzupełniającej z dnia 24 maja 2017 roku.

W pierwszej kolejności powódka zarzuciła biegłemu, że zastosowany przez niego współczynnik korygujący na poziomie 7,24% znajduje zastosowanie do nieruchomości znajdujących się w strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, a nie w strefie wewnętrznej, w której leży nieruchomość powódki, zapytując nadto na jakiej podstawie prawnej biegły zastosował ww. współczynnik. Powódka podniosła, że nie zgadza się z przyjętym przez biegłego rozróżnieniem spadków w zależności od położenia nieruchomości w strefie według zasady, że spadki są większe dla nieruchomości położonych bliżej pasa startowego, a mniejsze w odniesieniu do pozostałych. Odpowiadając na ten zarzut, biegły wskazał że podtrzymuje swoje ustalenia w tym zakresie, podkreślając że nie istnieje żadna podstawa prawna, która określa wielkość parametru spadku wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia strefy ograniczonego obszaru użytkowania lotniska. Biegły wyjaśnił, że jego opinia stanowi kompilację analiz i doświadczeń dlatego też w strefie wewnętrznej, w której znajduje się nieruchomość powódki uwzględnia się położenie nieruchomości bliżej i dalej od głównych źródeł hałasu.

Odnosząc się do drugiego z zarzutów, dotyczącego obliczonych przez biegłego kosztów nakładów koniecznych biegły wyjaśnił, że wyliczone przez niego koszty obejmują również demontaż istniejącej stolarki i montaż nowej, co wynika z przywołanych katalogów kosztorysowych, zawartych w opinii.

Zarzuty do opinii zgłosiła również strona pozwana, która w piśmie procesowym z dnia 20 lutego 2017r. lipca 2016 r. podniosła, że kwestionuje wszystkie 3 opinie biegłego, tj: operat szacunkowy, opinię dotyczącą zmniejszenia wartości nieruchomości powódki oraz opinię w sprawie określenia wartości nakładów na rewitalizację nieruchomości powódki oraz wniosła o przesłuchanie biegłego J. W. (1) na rozprawie.

Odnosząc się do opinii dotyczącej spadku wartości nieruchomości, Sąd uznał że biegły przekonująco rozprawił się ze zgłoszonymi przez pozwanego zarzutami w opinii uzupełniającej z dnia 21 kwietnia 2014 roku. (k. 463-472)

Sąd nie znalazł podstaw, aby zakwestionować opinię J. W. (1) tylko z tej przyczyny, że bazował na publikacjach zagranicznych i doświadczeniu z zakresu wyceny nieruchomości położonych w (...) K.. Pozwany zarzucił biegłemu brak istnienia podstaw, by twierdzić, że skoro spadki wartości występują w (...) lotniska K., to wystąpią one również w (...) lotniska Ł.. Takie stanowisko w ocenie pozwanego wskazuje na subiektywne podejście biegłego do zagadnienia. Z powyższym zarzutem nie sposób się zgodzić. Bowiem faktem znanym Sądowi z urzędu jest, że w sprawach tych początkowo ustalanie ubytku wartości nieruchomości faktycznie również było zadaniem trudnym, jednak z upływem czasu biegli sądowi, w tym również wyżej wymieniony, opracowujący opinie na zlecenie Sądu Okręgowego w Poznaniu, który rozpoznawał szereg tych spraw, wypracowali pewne standardy szacowania tych ubytków w tym właściwy dobór transakcji nieruchomości dla celów porównawczych. Zdaniem Sądu, niezasadnie strona pozwana podnosiła, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. – K. nie mogą stanowić podstawy wyliczenia szkody powstałej w majątku powódki z tego względu, że obejmują obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego, a nie cywilnego, a ponadto dotyczą odmiennego rynku i struktury nieruchomości, które są położone w mniej atrakcyjnej części aglomeracji (...) niż nieruchomość powódki. Abstrahując od powyższego biegły, odnosząc się do analizowanego zarzutu pozwanej, wprost wskazał, że jego opinia zasadnicza bazuje na wynikach tylko i wyłącznie lotniska Ł., natomiast podanie w opinii doświadczeń z lotnisk zagranicznych czy też lotniska K. ma charakter tylko informacyjny i posiłkowy. Zatem ww. zarzut pozwanego okazał się bezzasadny.

Odnosząc się do wniosku o doprecyzowanie w jakich źródłach autorstwa M. P. i G. B. podane są cytowane przez biegłego na stronie 25. opinii wartości dotyczące obliczonych przez ww. rzeczoznawców spadków wartości nieruchomości w strefie wewnętrznej i zewnętrznej (...) Ł., biegły wyjaśnił, że na stronie 25. opinii - wbrew twierdzeniom strony pozwanej - podaje on dane uzyskane przez biegłych M. P. i G. B. dla lotniska K., a nie dla Ł., co niewątpliwie wynika z treści samej opinii .

Z uwagi na zarzut jakoby analiza 282 transakcji nieruchomościami dokonana przez biegłego, obarczona była błędami statystycznymi, co w ocenie pozwanego potwierdzają autorytety z dziedziny statystyki (K. S., A. B.-F.), biegły podniósł że w swojej opinii A. B.-F. wskazuje, że trudno jest wyznaczyć kryterium, które określałoby wielkość błędów standardowych, wskazując że przyjmuje się, iż jeśli błąd istotnego współczynnika modelu znacznie przekracza 50% , to znaczy że model jest błędnie skontrolowany. Biegły podał, że przyjmując taki pułap 50% jako zalecany, przekroczenie przez biegłego tego pułapu o 12,95% jest nieznaczące. Biegły podał nadto, że ww stwierdziła, że nie ma jednoznacznych kryteriów w tym względzie. Dodatkowo biegły wyjaśnił, iż strefy ograniczonego użytkowania lotnisk charakteryzują się (z natury swoich uciążliwości) ograniczoną ilością transakcji, zatem określenie szybkich i precyzyjnych danych w zakresie poziomu spadku wartości nieruchomości jest mocno utrudnione. Biegły zarzucił pozwanemu, iż idąc prezentowanym przez niego tokiem myślenia, można sobie wyobrazić taką sytuację, że w ogóle nie będzie transakcji, co nie oznaczałoby przecież, iż ze względu na brak możliwości analitycznego wyliczenia poziomu spadku wartości, utrata wartości nieruchomości nie występuje. Co więcej biegły zwrócił uwagę na okoliczność, że fakt negatywnego oddziaływania hałasu lotniczego na cechy użytkowe nieruchomości i następujący w związku z tym spadek wartości jest powszechny i nie budzi wątpliwości, podnosząc przy tym, że w takim skrajnym przypadku autorzy opracowanej metodyki i opublikowanej w biuletynie (...) i w zeszycie metodycznym federacji Stowarzyszenia (...) odsyłają do badań ankietowych. Zatem stan tego nikłego rynku transakcji zawieranych w strefie (...) wymaga nieco odmiennego potraktowania umownych ram oceny rezultatów analizy statystycznej. Jednocześnie biegły przypomniał, że cytowany przez pozwanego K. S. (2), recenzując analizę biegłego sądowego J. W. (1), oprócz uwag szczegółowych zawarł opinię, że „metoda analizy została dobrana prawidłowo” natomiast brakujące wówczas informacje o współczynnikach regresji, równanie regresji i wskaźniki ocenne biegły w swoich dalszych opiniach uwidocznili. W tym stanie rzeczy kolejny zarzut pozwanego do opinii biegłego sądowego J. W. (1) należało uznać za chybiony.

Z uwagi na powyższe Sąd doszedł do przekonania, że podnoszone przez stronę pozwaną zarzuty stanowiły nieuzasadnioną polemikę z wnioskami przedstawionymi przez biegłego, wynikającą z niezgody na treść tej opinii,

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

Zważywszy na tak kompleksowe rozstrzygnięcie tego zagadnienia przez biegłego sądowego nie mógł zostać uwzględniony wniosek pozwanego o powołanie kolejnego innego biegłego i dopuszczenie dowodu z jego opinii jako oczywiście zmierzający do przedłużenia niniejszego postępowania.

Sąd zwraca również uwagę, że pomimo zakwestionowania przez stronę pozwaną również dwóch pozostałych opinii biegłego, tj. operatu szacunkowego oraz opinii dotyczącej zwrotu nakładów na rzecz powódki, strona pozwana nie podniosła w stosunku do nich żadnych konkretnych zarzutów. Wobec tego, Sąd uznał że pozwany nie podważył w żaden sposób prawidłowości tych opinii biegłego sądowego J. W. (1).

Wobec wyczerpującego odniesienia się biegłego do zarzutów obu stron postępowania, Sąd uznał że nie podważyli oni rzetelności oraz prawidłowości wszystkich trzech opinii. Zdaniem Sądu biegły w sposób skrupulatny opowiedział na wszystkie pytania oraz wątpliwości strony powodowej oraz pozwanej, wobec czego nie było podstaw aby podważyć prawidłowość zawartych w opiniach wniosków.

Sąd wskazuje ponadto, że jego rzeczą – w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego – jest wybór, czy opracowanie opinii uzupełniającej nastąpi w formie pisemnej czy w formie ustnych wyjaśnień złożonych na rozprawie. Nie jest więc zatem uchybieniem procedurze skierowanie przez Sąd zarzutów stron do biegłego celem ustosunkowania się do nich w formie pisemnej opinii uzupełniającej, co miało miejsce w odniesieniu do J. W. (1) i czemu biegły uczynił zadość w swojej opinii uzupełniającej z dnia 21 kwietnia 2017 roku (k. 463 – 472) oraz w opinii uzupełniającej z dnia 24 maja 2017 roku. (k.502)

Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka M. D. (2) i z przesłuchania stron. -Uznać należało, że dowody te nie wniosłyby żadnych dodatkowych, istotnych w rozumieniu art. 227 § 1 k.p.c. okoliczności z punktu widzenia istoty sporu; nadto zostały cofnięte przez strony (k. 520).

Sąd zważył co następuje:

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powódki w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, a także odszkodowania za poniesioną szkodę. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

Powódka jest właścicielką objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), a w konsekwencji była on uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, 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 ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

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

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą, podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano – jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) – to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem, została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonała tego pismem z dnia 7 stycznia 2014 r., nadanym tego samego dnia do pozwanego (k.30). Powyższe pismo zostało odebrane przez pozwanego w dniu 9 stycznia 2014 roku. (k.31)

Jak to już wcześniej wskazano, powódka domagała się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 40.000zł i 36.000 zł tytułem zwrotu kosztów nakładu na rewitalizację akustyczną nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia 17 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódki konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienia związku przyczynowego pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje powódce prawo własności strefą ograniczonego użytkowania, spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powódka również upatrywała źródła szkody).

Nadto nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii J. W. (1) z dnia 16 stycznia 2017 roku wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą 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 wywołany 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. Co więcej, powódka w przyszłości - z uwagi na prognozowany wzrost liczby operacji lotniczych do 2034 r. zmuszona będzie znosić hałas, który wykracza poza normy powszechnie dopuszczalne w środowisku określone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 826). Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc - tak jak nieruchomość powódki - w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych” z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości wyliczony przez autora

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

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi 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.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska 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 – w aktualnych czasach jest 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).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódki ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej własność powódki po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, wykonanej przez J. W. (1).

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki wynosi 37.717,00 zł.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania - tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców – skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie, związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego J. W. (1) z dnia 16 stycznia 2017 roku oraz opinii uzupełniającej z dnia 21 kwietnia 2017 roku oraz z dnia 24 maja 2017 roku, stanowiących odpowiedź na zarzuty podniesione przez powódkę oraz pozwanego, Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych emisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych emisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powódka wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powódki kwota 37. 717 zł (punkt I lit a. sentencji wyroku).

Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło po nabyciu nieruchomości przez powódkę.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynek mieszkalny w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu – do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania – obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Oceniając zaś zasadność roszczenia powódki w zakresie nakładów na jej nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o

której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Opinie biegłych A. K. (1) z dnia 10 czerwca 2016 roku i J. W. (1) z dnia 12 stycznia 2017r. pozwoliły określić jakie konkretnie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach domu mieszkalnego powódki, które takiego klimatu wymagają. Wartość tych nakładów wynosi 19.030, 12 zł. (k.384)

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem wydatków dotyczących rewitalizacji zajmowanego przez powódkę budynku mieszkalnego podlegała na jej rzecz kwota 19,030, 14 zł (punkt I lit b. sentencji wyroku).

W punkcie II sentencji wyroku Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Powódka domagała się zasądzenia od pozwanego większych kwot, tj. 40.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 36.000 zł tytułem zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną jej budynku. Podkreślić jednakże należy, że ustalenie tych wartości wymagało wiedzy specjalnej i powołania w tym zakresie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości budownictwa i akustyki, na co wskazała sama powódka w pozwie (k.8 –9). Ponadto biegły odpowiedział na wszystkie zarzuty powódki co do jego opinii, dotyczących wątpliwości co do zastosowania współczynnika korygującego oraz wyliczenia nakładów koniecznych na ochronę akustyczną budynku powódki. Sąd wobec wyczerpującej odpowiedzi biegłego, uznał wnioski zawarte w jego opinii za prawidłowe i w konsekwencji zasądził od pozwanego na rzecz powódki odszkodowania w kwotach wyliczonych przez biegłego. Na marginesie Sąd także zaznacza, że powódka nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego oraz ostatecznie – po opinii uzupełniającej z dnia 24 maja 2017r. - nie zakwestionowała opinii biegłego J. W. (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. ustawowych. Niewątpliwie w orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania daty początkowej odsetek ustawowych od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jeden z nurtów orzeczniczych opierał się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to Sąd ostatecznie kształtuje wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty tytułem zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Zdaniem Sądu w realiach niniejszej sprawy uzasadnione jest odstępianie od tej tendencji i uznanie za decydującą funkcję kompensacyjną odsetek ustawowych. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzanych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Powstanie szkody w majątku powódki wiązać należy z datą 28 lutego 2012 r., kiedy to weszła w życie uchwała Nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska

P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powódka pisemnie zgłosiła pozwanemu swoje roszczenia w piśmie z dnia 7 stycznia lutego 2014 r., na łącznym poziomie 110.000,00 zł. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powódka jest zainteresowana dochodzeniem swych roszczeń tym bardziej jeśli zauważy się, że powódka wyznaczyła pozwanemu nieprzekraczalny 7 dniowy termin do spełnienia żadanego świadczenia, który upłynął w dniu 16 stycznia 2014 r. Zatem - jak słusznie podnosi powódka w treści pozwu - już od dnia 17 stycznia 2014 r. pozwany opóźnia się w spełnieniu świadczenia (k. 9, 10 w zw. z k. 30 akt). W ocenie Sądu zatem brak podstaw, aby uprzywilejować pozwanego kosztem powódki poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania lub daty uprawomocnienia się orzeczenia. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Należy wyrazić pogląd, że obowiązany do zapłaty odszkodowania może jednak pozostawać w opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wartość zostanie ustalona dopiero w późniejszym czasie, np. w toku postępowania sądowego. Wobec powyższego Sąd ustalił datę początkową płatności odsetek ustawowych na dzień 17 stycznia 2014 r., to jest dzień następny po dniu bezskutecznego upływu dla pozwanego terminu na spełnienie świadczenia, co jest zgodne z żądaniem powódki, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 r. w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej ich wysokość określa nowe brzmienie art. 481 § 1 k.c. Zasądzenie odsetek od dnia 17 stycznia 2014 r. było możliwe również wobec objęcia opinią biegłego ustalenia powstania szkody już w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania wokół (...) tj. 28 lutego 2012 r., a więc dacie jeszcze wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

To zaś w pełni uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K..

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej, niż dzień następny po upływie wyznaczonego pozwanemu terminu na spełnienie świadczenia, naruszałoby słuszny interes powódki i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia. Natomiast zasądzenie odsetek dopiero od dnia wyrokowania skutkowałoby tym, że pozwany zainteresowany byłby jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu, koszty przeprowadzonych przez biegłych opinii oraz wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Mając na uwadze fakt, iż powódka przegrała sprawę w niecałych 3/10 części, a pozwany przegrał proces w 7/10 części, o kosztach tych orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Powódka uiściła opłatę sądową od pozwu w kwocie 3.800 zł. Jej wysokość określał w niniejszej sprawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r., poz. 1025). Ponadto strony były reprezentowane przez fachowych pełnomocników, koszt wynagrodzeń których określał § 6 punkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490) . Na podstawie przytoczonego wyżej przepisu koszt wynagrodzeń profesjonalnych pełnomocników w przedmiotowej sprawie wyniósł 3.600 zł.

Całkowity koszt przeprowadzenia dowodów z opinii biegłych wyniósł 7.909,5 zł.

Uwzględniając stosunek wygranej do przegranej, zasądono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.660 zł tytułem zwrotu części uiszczonej przez nią opłaty sądowej od pozwu (7/10 z 3.800 zł), kwotę **2.373 zł** (7/10 z (...),5 zł) z tytułem zwrotu części wydatków poniesionych przez nią na przeprowadzone opinie biegłych oraz kwotę 2.520 zł tytułem zwrotu części poniesionych przez nią kosztów jej procesowego zastępstwa (7/10 z 3.600 zł), o czym orzeczono w punkcie III lit. a sentencji wyroku.

W punkcie III lit..b sentencji wyroku, Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę **2.627 zł** tytułem pozostałej części wydatków związanych z przeprowadzonymi w tej sprawie dowodami z opinii biegłych.

W punkcie III lit. c zasądono od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.080 zł tytułem zwrotu części poniesionego przez niego kosztu jego procesowego zastępstwa. (3/10 z 3.600zł)

/-/ SSO Zofia Lehmann

ZARZĄDZENIE

1. Proszę odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. Odpis uzasadnienia proszę doręczyć pełnomocnikom stron,
3. Za 14 dni od doręczenia lub z apelacją.

P., dn.....07.2017r. /-/ SSO Zofia Lehmann