

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Musielak

Protokolant: p.o. stażysty A. K.

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko Skarb PaństwaS. (...)

o zapłatę

**I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 131.146,84 zł (sto trzydzieści jeden tysięcy sto czterdzieści sześć złotych 84 gr) z ustawowymi odsetkami od kwot:**

**- 60.000 zł od dnia 10.08.2015r. do dnia zapłaty,**

**- 71.146,84 zł od dnia 01.10.2015r. do dnia zapłaty.**

**II. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.117 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3617 zł kosztów zastępstwa procesowego.**

**III. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3651,33 zł tytułem poniesionych wydatków.**

**IV. Nie obciąża pozwanego dalszymi kosztami opłaty sądowej.**

SSO JACEK MUSIELAK

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do S. R. P. – S. M. w P. dnia 26 sierpnia 2014r. powód R. K. wniósł o zapłatę od Skarbu Państwa –W. (...) wP. kwoty 60.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zwrot kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powód wskazał, że domaga się odszkodowania tytułem zmniejszenia wartości jego nieruchomości na skutek działalności lotniska wojskowego P. – K. oraz kosztów nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew Skarb Państwa – W. (...)w P. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że roszczenie powoda nie znajduje oparcia w przepisach ustawy Prawo ochrony środowiska, nie nastąpiły ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, nie nastąpił spadek wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, nie były konieczne nakłady na zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego.

Pozwany podniósł nadto zarzut przedawnienia roszczeń powoda, wskazując, że wynikający z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska 3-letni termin do zgłoszenia roszczenia jest terminem zawitym, a jego niedochowanie prowadzi do wygaśnięcia roszczenia. Powód natomiast nie wystąpił we wskazanym terminie z roszczeniem. (k. 67-74)

Postanowieniem z dnia 13 stycznia 2015r.S. R. P. – S. M.w P. dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości i budownictwa na okoliczność ustalenie, czy doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek utworzenia strefy ograniczonego użytkowania, czy budynek powoda spełnia na dzień wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) nr (...)z dnia 17 grudnia 2003r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P. i obecnie wymogi Polskiej Normy z zakresu izolacji akustycznej, jakie nakłady i o jakiej wartości muszą zostać poniesione do doprowadzenia do stanu zgodnego z Polską Normą (k. 88).

Opinię wykonał biegły rzeczoznawca majątkowy mgr inż. J. W.. (k. 101-170)

W piśmie z dnia 10 września 2012r. powód dokonał rozszerzenia powództwa o kwotę 71.146,84 zł, domagając się ostatecznie zasądzenia od pozwanego na ich rzecz kwoty 131.146,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pisma z rozszerzeniem powództwa pozwanemu do dnia zapłaty. (k. 188)

W piśmie procesowym z dnia 9 września 2015r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie, w jakim rozszerzono powództwo (k. 177).

Postanowieniem z dnia 30 września 2015r.S. R. P.– S. M. w P. stwierdził swą niewłaściwość rzeczową w sprawie i przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako rzeczowo i miejscowo właściwemu. (k. 190)

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

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

Powód R. K. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), obręb S., działka nr (...), pow. działki (...) m2, dla której S. R. P.– S. M. w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Wyżej opisana nieruchomość powoda znajduje się na terenie osiedla domów jednorodzinnych w obrębie S., położonego w bliskim sąsiedztwie lotniska wojskowego P. – K., w **I strefie ograniczonego użytkowania**, wcześniej do dnia 22 lutego 2008r. nieruchomość była zlokalizowana w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania.

Budynek mieszkalny dwukondygnacyjny został wzniesiony w 1997r., wymurowany w technologii tradycyjnej, z dachem płaskim, krytym papą, wyposażony we wszystkie sieci miejskie, o powierzchni użytkowej 123,40 m2. Całość nieruchomości jest ogrodzona. Droga dojazdowa do niej ulicą (...) jest nieurządzona.

Dowód: zeznania powoda – k. 215, opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego mgr inż. J. W. – k. 124, 145-153, odpis zwykły księgi wieczystej – k. 15-16.

Na terenie nieruchomości słyszalny jest hałas wywołany przelatującymi samolotami odrzutowymi. Jest to hałas krótkotrwały, ale dość intensywny, wywołujący dyskomfort. Loty odbywają się w różnych godzinach pomiędzy 11.00 a 18.00 oraz wieczorami około godziny 20.00. Powód nabył nieruchomość w 1996r. W tamtym czasie hałas powodowany przez samoloty był dużo mniejszy niż obecnie. Powód zainstalował rolety okienne, ale nawet przy zamkniętych roletach nie można rozmawiać przez telefon, ani oglądać telewizji.

Dowód: zeznania powoda – k. 215.

Lotnisko w K. istnieje od drugiej wojny światowej. Od lat sześćdziesiątych jest wykorzystywane jako miejsce startów i lądowań odrzutowych samolotów wojskowych. Do końca 2003 roku stacjonowały tam samoloty (...), od 2004 roku

stacjonowały i latały samoloty I.. Od listopada 2006 roku stacjonują na tym lotnisku, startują i lądują samoloty (...). W czasie, gdy Pułk był wyposażony w samoloty(...), loty odbywały się od poniedziałku do piątku, w dzień i w nocy. Łącznie swoje loty wykonywało około 50 samolotów odrzutowych. Były to loty szkoleniowe, w sumie około 7000-8000 godzin nalotu rocznie. Liczba operacji startu i lądowania wynosiła około 18.000, liczonych jako jedna operacja (start + lądowanie). Obecnie na lotnisku w P. znajdują się 24 samoloty. W latach 2005-2007 wykonano znikomą ilość lotów, gdyż nie było jeszcze przeszkolonego personelu. Od 2008 roku szkolenie lotnicze odbywało się intensywnie, jednak łączna liczba lotów, w stosunku do tych wykonywanych do 2003r., jest mniejsza. W latach 2008-2009 wykonano łącznie 3.600 – 4.000 godzin nalotów, co przekładało się na około 4.000 startów i tyleż lądowań, liczonych jako odrębne operacje. Dane te wskazują, iż piloci samolotów (...) wykonują nawet pięć razy mniej lotów niż piloci (...). Wynika to z braku konieczności szkolenia ich w Polsce, ponieważ ich szkolenie odbywa się w Stanach Zjednoczonych. Samolot(...) emitował więcej hałasu, który przy wylocie dyszy silnika sięgał nawet 115 decybeli. Przy (...) wartość ta wynosi 105 decybeli. Wynika to z mniejszego zużycia paliwa (...) przy zastosowaniu większych silników oraz braku dopalaczy. Samoloty typu(...) startuje bez dopalania i odpowiedni pułap wysokości osiągają w granicach lotniska i już wtedy może zacząć manewrować. Po starcie (...) zawsze przez około 1 minutę musiał lecieć prosto, na dopalaczu, aż do osiągnięcia odpowiedniego pułapu. Starty i lądowania samolotów odbywają się w kierunkach na wschód i na zachód; nie zmieniło się to od lat 50-tych.

W związku z działalnością lotniska wojskowego w okolicach do niego przyległych wartość gruntów zawsze była mniejsza w porównaniu do innych rejonów miasta.

Okoliczności bezsporne, a ponadto znane Sądowi z urzędu z innych spraw .

Dla nieruchomości powoda brak jest aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta P., według którego działka położona jest na terenach oznaczonych symbolem M./U - tereny o wiodącej funkcji niskiej, mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługi i drobnej działalności gospodarczej, docelowo przeznaczone do przekształcenia i zagospodarowania zgodnie z zasadami aktualnie obowiązującymi w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska.

Okoliczność bezsporna, nadto pisemna opinia biegłego J. W. – k. 154 .

Wojewoda (...) wydał 17 grudnia 2003 roku rozporządzenie nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr 200, poz. 3873 – dalej Rozporządzenie nr 82/03). Rozporządzenie to weszło w życie dnia 1 stycznia 2004 roku i utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na pięć stref oznaczonych literami A-E w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Obszar ograniczonego użytkowania stanowił teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45dB (granica obszaru ograniczonego użytkowania). W dniu 31 grudnia 2007r. Wojewoda (...) wydał rozporządzenie nr 40/07 zmieniające rozporządzenie o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 22 stycznia 2008r. roku nr 1, poz. 1 – dalej Rozporządzenie nr 40/07). Zmiany dotyczyły granic obszaru ograniczonego użytkowania, podziału na strefy, dopuszczalnych poziomów hałasu w strefach oraz sposobu korzystania z poszczególnych terenów i wymagań technicznych dotyczących budynków. Według zmienionego rozporządzenia obszar ograniczonego użytkowania stanowi teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 55 dB w porze dziennej (LAeq D przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom) i 45dB w porze nocnej (LAeq N przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom) - granica obszaru ograniczonego użytkowania. Rozporządzenie utworzyło obszar ograniczonego użytkowania podzielony na trzy strefy oznaczone cyframi: I, II, III w zależności od odległości od lotniska K. i w zależności od poziomu hałasu. Nieruchomość powoda znalazła się w strefie I. Strefę I wyznaczają: linia będąca zewnętrzną granicą strefy I, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy II oraz odpowiednia złożona z linii, na której dopuszczalny długotrwały średni poziom dźwięku A od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60 dB i linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska

jest równy 55 dB, stanowiąca zewnętrzną granicę strefy I. W zakresie sposobu korzystania z terenu objętego strefą I dopuszczono możliwość zmiany funkcji budynków istniejących na niepodlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacji akustycznej. Ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu w strefie I obejmują zakaz wznoszenia budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, zakaz tworzenia uzdrowisk.

Okoliczności bezsporne, a nadto znane Sądowni z innych spraw.

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych rozporządzeniem nr 82/03 oraz rozporządzeniem nr 40/07. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu działki zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice dopuszczalnego hałasu wyrażonego wskaźnikiem długookresowego średniego poziomu dźwięku A (...), ustalonego we wskazanym wyżej rozporządzeniu nr 40/07.

Na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania w odniesieniu do nieruchomości powoda nastąpiło pogorszenie się klimatu akustycznego oraz zmniejszenie ich wartości rynkowej. W związku z tym biegły w swojej opinii przyjął, że wartość rynkowa nieruchomości powoda przy ul. (...) w P. według aktualnego jej stanu na dzień 22 lutego 2008r. i poziomu cen z dnia 10 sierpnia 2015r. spadła o 64.675 zł.

Dowód: opinia biegłego J. W. – k. 102-122, operat szacunkowy biegłego J. W. – k. 138-159.

Budynek mieszkalny powoda wymaga dodatkowych nakładów w związku z istnieniem w strefie I ponadnormatywnego poziomu hałasu lotniczego. Miarodajny poziom dźwięku A hałasu lotniczego wynosi powyżej 60 dB i przewyższa wartości zawarte w polskich normach. Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powoda konieczna jest wymiana okien na nowe o lepszej izolacji akustycznej, dodatkowe odizolowanie stropodachu i części ścian zewnętrznych, a nadto właściwej wentylacji.

Wysokość nakładów koniecznych dla zabezpieczenia przedmiotowego budynku przed ponadnormatywnym poziomem hałasu lotniczego, przy jego normatywnym zabezpieczeniu, wynosi, przy wykonaniu robót budowlanych zgodnie z zasadami robót elewacyjnych i dachowych – 66.471,84 zł, na co składają się nakłady konieczne dotyczące modernizacji ścian zewnętrznych, stropodachu oraz stolarki okiennej i drzwiowej.

Dowód: opinia biegłego J. W. - k. 123-137.

W piśmie z dnia 7 października 2005r. powód skierował do S. R. wP. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej Skarb Państwa – S. (...) w P. w sprawie o zapłatę odszkodowania w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K.. Sprawa toczyła się pod sygnaturą (...). Pismem z dnia 25 października 2005r. pozwany odmówił zawarcia ugody.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 25 października 2005r. – k. 14.

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego, Sąd uznał, że podstawowe znaczenie dla podjęcia ustaleń faktycznych i rozstrzygnięcia rozpatrywanej sprawy miała opinia biegłego w dziedzinie szacowania nieruchomości i budownictwa przeprowadzona w niniejszej sprawie.

W zakresie dotyczącym ustalenia utraty wartości nieruchomości powoda w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania oraz wysokości nakładów koniecznych do poniesienia dla zapewnienia budynkowi

właściwych norm akustycznych, Sąd uznał za wiarygodne wnioski prezentowane w pisemnej opinii biegłego sądowego J. W.. Omawiane wnioski były spójne i logiczne. Biegły w sposób wiarygodny uzasadnił, dlaczego ustalając wartość przedmiotowej nieruchomości według stanu na okres wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) o ustanowieniu stref ograniczonego użytkowania wziął pod uwagę, poza nieruchomościami pozostającymi w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości, ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości pozostających poza najbliższym otoczeniem działki należącej do powoda. Warto zwrócić uwagę, że bardzo mała ilość transakcji w sąsiedztwie nieruchomości powoda potwierdza generalne tezy opinii dotyczące nikomego popytu na nieruchomości znajdujące się w strefie I, i w konsekwencji spadku cen znajdujących się na tym terenie nieruchomości. Zdaniem Sądu, biegły przyjął również trafnie cechy, według których dokonał wyboru nieruchomości sprzedawanych. Obrona przez biegłego metodyka oszacowania (podejście porównawcze z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej) była w zgodzie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 04.261.2603 j.t. - art. 149 i następne) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U.04.207.2109 ze zm.).

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania, dokonanego w treści omawianej ekspertyzy, oszacowania wpływu położenia nieruchomości w strefie I na jej wartość rynkową. Zwrócić należy uwagę, że biegły uwzględnił już wcześniej istniejące niedogodności związane z funkcjonowaniem lotniska i dokonał porównania wówczas istniejącej sytuacji do warunków obecnych. Biegły w swojej opinii powołał się na opracowania dokonane przez inne osoby posiadające uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego. Wszystkie z nich potwierdzały, wskazane w opracowaniach i przyjmowane przez biegłego, tendencję spadku lub mniejszego wzrostu cen nieruchomości znajdujących się w strefie oddziaływania lotniska, w stosunku do cen nieruchomości znajdujących się poza tą strefą.

Przedstawione powyżej podejście do opiniowania znajduje oparcie w przepisach obowiązującego prawa (por. § 26 ust. 2 i 3 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. nr 207, poz. 2109 ze zm.).

W ocenie Sądu, biegły nie popełnił błędu metodologicznego, wiążąc poziom spadku wartości nieruchomości, położonych w poszczególnych miejscach przedmiotowego obszaru, z poziomem natężenia dopuszczalnego w tych miejscach ponadnormatywnego hałasu, związanego z funkcjonowaniem lotniska. Nie ulega przecież wątpliwości, że czynnik ten był jedynym i decydującym zarówno o wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz umiejscowienia nieruchomości w jego poszczególnych strefach, jak i o charakterze ograniczeń wprowadzonych dla poszczególnych stref.

Wnioski opinii były zbieżne z wynikami najnowszych badań przeprowadzonych przez Zespół (...), które to wyniki upublicznione są w ogólnodostępnej publikacji (Biuletyn Stowarzyszenia (...)). (...) dostępność powyższej publikacji dodatkowo umożliwia weryfikację przyjętych wniosków.

Biegły J. W. dokonał także wyceny nakładów koniecznych do poniesienia w celu zapewnienia nieruchomości powoda właściwego klimatu akustycznego. W swojej opinii biegły wykorzystał informacje o stanie rynku usług budowlanych pochodzące z jego bazy własnej, z bieżących notowań. Biegły zastosował metodę wskaźnikową i dokonał indywidualnej kalkulacji poszczególnych materiałów budowlanych i usług. Metodologia przyjęta przez biegłego okazała się odpowiednia dla zadania dokonania wyceny, zleconego mu przez Sąd.

Przydatne okazały się również zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów, których prawdziwość i moc dowodowa nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Zeznania powoda R. K. dotyczyły przede wszystkim aktualnego stanu nieruchomości, okoliczności dotyczących obciążenia jej hałasem spowodowanym działalnością lotniska wojskowego P. – K., a także ich osobistego odbioru tego obciążenia i jego wpływu na codzienne funkcjonowanie ludzi w obrębie przedmiotowej nieruchomości. Zeznania te są logiczne, spójne i wiarygodne, a nadto stanowią przydatny materiał dowodowy. Treść zeznań powoda nie była przedmiotem sporu pomiędzy stronami.

Zgłoszony przez pozwanego wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłej w dziedzinie szacowania nieruchomości B. H. w sprawie Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. akt XII C (...) na okoliczność jaki był spadek wartości nieruchomości powoda sąsiadujących z lotniskiem wojskowym P. – K., bez uwzględnienia czynnika, jakim jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska, a to na podstawie badań publikowanych w Biuletynie (...) Nr 1/15 P. s. 4-10, a także wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania B. H. na ww. okoliczność został oddalony. W ocenie Sądu przeprowadzenie tych dowodów zmierzałoby do przedłużenia postępowania. Ponadto z wyjaśnień biegłego J. W. złożonych na rozprawie w dniu 30 września 2015r. wynika, że badania prowadzone przez B. H. pochodzą z 2006r., a ich przedmiotem było ogólne pytanie, czy i w jakim stopniu badani zauważają sąsiedztwo lotnika w wartościowaniu nieruchomości. Pytanie to było ogólne i również odpowiedzi respondentów miały charakter ogólny. Pytanie nie precyzowało, czy dotyczy nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania, czy poza strefą, poziomu hałasu, czy jest on ponadnormatywny. Natomiast biegły J. W. w swojej opinii wydanej w niniejszej sprawie fakt istnienia lotniska uwzględniał dwutorowo: a) przez przyjęcie do porównania nieruchomości położonych jak najbliżej strefy – sąsiadujące z lotniskiem, b) oceniając cechę atrybutu lokalizacja, sąsiedztwo, i otoczenie na najsłabszym poziomie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód R. K. wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 131.146,84 zł, w tym kwotę 66.471,84 zł tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego powoda oraz kwotę 64.675 zł tytułem odszkodowania za ubytek wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń powód wskazał art. 129 § 2 u.p.p.ś., art. 322-328 u.p.o.ś. w zw. z art. 435 k.c.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, 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 ograniczone. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika zaś, 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 (tak cytowane wyżej post. SN). Stosownie do art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania m.in. dla lotniska tworzy się 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. Wymieniony obszar 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 wojewoda w drodze rozporządzenia, przed nowelizacją przytoczonego przepisu), zaś dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., 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.). Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (rozporządzenie 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.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), 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, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Właściwe jest natomiast dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Wobec tego podstawą roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest art. 129 ust. 2 p.o.ś. W świetle powyższych argumentów żądanie powoda nie ma podstawy w art. 435 k.c. w zw. z art. 322 p.o.ś., lecz w art. 129 ust. 2 p.o.ś. (są to reżimy rozłączne). Za taką interpretacją przemawia również dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w zakresie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

Przenosząc powyższe rozważania na płaszczyznę rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że powód zdołał wykazać wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/03, następnie zmienionym rozporządzeniem nr 40/07, obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., nieruchomość powoda znalazła się w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i budownictwa J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi rozporządzeniem Wojewody, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, w więc – tak jak nieruchomości powoda – w I strefie obszaru, na rynku nieruchomości, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od

lotniska. W związku z tym jest oczywistym, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska w K., które emituje ponadprzeciętny hałas.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa wojskowego lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powoda. Utrata wartości handlowej nieruchomości powoda położonej w P. przy ul. (...) została wyliczona przez biegłego, który oszacował ją na kwotę 64.675 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Sąd w oparciu o sporządzoną przez ww. biegłego opinię, ustalił stratę poniesioną przez powoda na kwotę 64.675 zł.

Bezpośredni uszczerbek powoda związany z ustanowieniem stref ograniczonego użytkowania stanowią także koszty związane z zapewnieniem w jego budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.s. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego J. W. na kwotę 66.471,84 zł.

Wysokość szkody poniesionej przez powoda w związku z ustanowieniem przedmiotowych rozporządzeń wynosi zatem 131.146,84 zł.

Sąd nie uwzględnił zarzutów strony pozwanej zmierzających do zakwestionowania powództwa. Przede wszystkim nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanego upływ terminu wynikającego z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do obowiązującego do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości. Termin ten jest terminem zawitym. Ustawa nie określa, jakie są skutki nie dochowania tego terminu. Sąd w tym względzie podziela w całości stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r. w sprawie II CSK 216/08 (LEX nr 577165), przesądzające o charakterze tego terminu jako zawitego, a nie terminu przedawnienia. Jednocześnie stwierdzić należy, że na skutek wcześniejszego zgłoszenia przez powoda roszczeń pozwanemu w październiku 2005r., nie może być mowy o upływie tego terminu. Roszczenie powództwa nie jest nowym roszczeniem i zachowuje swoją aktualność. Zostało ono zgłoszone zgodnie z wcześniej obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody (...) nr 82/03 i w terminie przez to rozporządzenie zakreślonym. Nie można zatem w tych warunkach wymagać od powoda, aby po zmianie przepisów wykonawczych, występował oni z kolejnym, nowym roszczeniem, skoro już raz rozpoczęli proces dochodzenia swoich praw, kierując wezwaniem do zapłaty do pozwanego. Powyższe potwierdzają argumenty podniesione przez Sąd Najwyższy w wyżej wskazanym wyroku, jak ten, że ustawodawca nie określił terminu, w ciągu którego obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, jest zobowiązany zająć stanowisko co do zasadności żądań poszkodowanego. Tym samym nie można domagać się od powoda, aby za każdym razem, gdy dochodzi do zmiany przepisów wykonawczych ponawiali swoje roszczenia. Roszczenie powoda nie wygasło także z tego powodu, że nie zostało skierowane na drogę



postępowania sądowego w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie nowego Rozporządzenia Wojewody (...) nr 40/07 z dnia 22 lutego 2008r.

Nie może być w niniejszej sprawie także mowy o przedawnieniu roszczeń powoda. Wcześniej w październiku 2005 roku wnieśli oni do Sądy Rejonowego w Poznaniu wnioski o zaważanie do próby ugodowej. Sąd nie miał wobec powyższego żadnych wątpliwości co do tego, że bieg terminu przedawnienia został przerwany, stosownie do treści art. 123 k.c. Nie jest zatem uzasadniony zarzut przedawnienia roszczenia na zasadzie art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c.

Powyższe rozważania odnoszą się częściowo także do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia w zakresie, w jakim powództwo zostało rozszerzone. Wprawdzie na rozprawie w dniu 30 września 2015r. pozwany cofnął ten zarzut (k. 189), jednak Sąd uznał za celowe wyjaśnić pokrótce tę kwestię. Podzielając ugruntowane już stanowisko Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, stwierdzić należało, że obowiązkiem powoda było zgłoszenie pozwanemu szkody roszczenia w terminie wynikającym z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska jedynie pod względem rodzajowym, a nie także co do wysokości. Istnieje bowiem ustalenia wysokości odszkodowania w procesie w wypadku sporu stron w tym zakresie. Oznacza to, że poszkodowany może skutecznie dochodzić przed sądem odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska i to w zakresie większym niż zgłosił je zobowiązanemu, również po upływie terminu z art. 129 ust. 4 tejże ustawy. (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie I A Ca 1088/10). W sprawie niniejszej nie ulega wątpliwości, że powód wystąpił z roszczeniem przeciwko pozwanemu w 2-letni terminie zakreślonym przez art. 129 ust. 4 wskazanej powyżej ustawy. W toku postępowania dowodowego okazało się, że jego szkoda jest większa niż początkowo szacował, wobec czego nie było przeszkód, aby rozszerzył żądanie co do wysokości. Zauważyć trzeba, że rozszerzenie żądania co do wysokości nie może być traktowane jako wystąpienie z kolejnym roszczeniem obok dochodzonego pierwotnie. Roszczenie powoda jest

tożsame z tym zgłoszonym pozwanemu w październiku 2005r. (zaważanie do próby ugodowej).

Mając na uwadze zaistnienie materialnoprawnych podstaw żądań powoda, nie uwzględnienie zarzutów strony pozwanej, Sąd (w punkcie I wyroku) uwzględnił powództwo i zasądzi na ich rzecz od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu kwotę 131.146,84 zł, na którą składają się:

- kwota 64.675 zł orzeczona tytułem utraty wartości rynkowej nieruchomości,
- kwota 66.471,84 zł orzeczona tytułem zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. zasądając odsetki ustawowe:

- od kwoty pierwotnie zgłoszonego żądania w kwocie 60.000 zł od dnia 10 sierpnia 2015r., to jest dnia wydania opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. W. co do odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości i wartości koniecznych do nakładów akustycznych. Dokonane w rozpatrywanej sprawie ustalenia faktyczne dotyczące poniesionej przez powoda szkody zaktualizowało się właśnie tego dnia. Z tym dniem możliwe, bowiem, stało się ustalenie wysokości rzeczywistej szkody poniesionej przez powoda. Zasądzenie od pozwanego odsetek za okres wcześniejszy powodowałaby, bowiem podwójną, nieusprawiedliwioną waloryzację świadczenia.

- od kwoty rozszerzonego powództwo wynoszącej 71.146 zł od dnia 1 października 2015r. to jest dnia następnego po dniu doręczenia pełnomocnikowi pozwanego rozszerzonego powództwa (punkt III wyroku).

Na koszty postępowania w niniejszej sprawie składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 6.558 zł oraz wynagrodzenie biegłego w kwocie 5.151,33 zł, a także koszty wynagrodzenia pełnomocników obu stron po 3.617 zł.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu. Powód uiścił opłatę sądową od pozwu w kwocie 3.000 zł oraz wpłacił zaliczkę na poczet kosztów opinii biegłego w kwocie 1.500 zł. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.000 zł tytułem

uiszczonej przez powoda części opłaty sądowej od pozwu oraz kwotę 1.500 zł tytułem wydatków poniesionych przez powoda, a także 3.617 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powoda zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzęd., co łącznie stanowi kwotę 8.117 zł (punkt II wyroku). Natomiast pozostałą kwotę wydatków (5.151,33 – 1.500 zł) w kwocie 3.651,33 zł Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu (punkt III wyroku).

Z kolei mając na względzie przepis art. 102 k.p.c. Sąd nie obciążył pozwanego dalszymi kosztami opłaty sądowej od pozwu w kwocie 3.558 zł (punkt IV wyroku).

SSO Jacek Musielak