

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 1 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Małecka

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Michalewska

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie sprawy z powództwa R. K.

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

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 119.759,53 zł (sto dziewiętnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt dziewięć złotych i pięćdziesiąt trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie :

- a. **od kwoty 10.000 zł od dnia 8 lutego 2017 r.**
- b. **od kwoty 40.000 zł od dnia 13 listopada 2015 r.**
- c. **od kwoty 60.159,53 zł od dnia 5 kwietnia 2017 r.**
- d. **od kwoty 9.600 zł od dnia 12 stycznia 2018 r.**

do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. kosztami procesu w całości obciąża pozwanego, szczegółowe rozliczenie pozostawiając Referendarzowi Sądowemu przy uwzględnieniu stawki wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda na poziomie dwukrotności stawki minimalnej.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

UZASADNIENIE

W **pozwie** z dnia 27 maja 2013 r. **powód R. K.**, działający przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o zasądzenie od **pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy P. M.w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Na skutek uchwalenia przez Sejmik Województwa (...) uchwały nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Pismem z dnia 6 marca 2013 roku powód

wystąpił do pozwanego z roszczeniami objętymi pozwem. Powód wyjaśnił również, że na szkodę majątkową w wysokości 50.000 zł składa się kwota 40.000 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz kwota 10.000 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne do poniesienia dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości powoda.

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

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 5 sierpnia 2013 r. **pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez pełnomocnika procesowego, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał na brak legitymacji procesowej po stronie powodowej, z uwagi na to, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej stoi w sprzeczności z twierdzeniami strony powodowej odnośnie zabudowania działki budynkiem mieszkalnym. Pozwany podkreślił również, że przytoczone przez stronę powodową orzeczenia Sądu Najwyższego poruszające kwestie obszarów ograniczonego użytkowania ustanowionych dla lotniska wojskowego P.-K. oraz dla (...) im. (...) w W., mają dla przedmiotowej sprawy ograniczone znaczenie, albowiem zapadły na kanwie odmiennych stanów faktycznych. Strona pozwana podniosła również, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Podkreśliła, że przedmiotowa dodatkowa ochrona wynika z faktu, iż wprowadzenie (...) skutkuje nałożeniem na pozwanego dodatkowych obowiązków związanych z „kontrolą akustyczną”, polegających na stosowaniu narzędzi przewidzianych w przepisach u.p.o.ś. Przedmiotowe narzędzia skupiają się wokół obowiązku prowadzenia ciągłego monitoringu hałasu. Według pozwanego, wprowadzenie (...) zwiększa poczucie bezpieczeństwa ze względu na fakt, iż jego działalność jest poddana większym rygorom niż przed wejściem w życie obszaru. Usankcjonowanie działalności pozwanego stabilizuje rynek nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, nie wpływającą wbrew twierdzeniom strony powodowej, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił, że uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Według pozwanego, powód może, jak przed wprowadzeniem (...), w sposób dowolny korzystać z nieruchomości, natomiast bliskie sąsiedztwo rozwijającego się portu lotniczego może wręcz przesądzać o większej atrakcyjności nieruchomości. Pozwany podał również, że w odniesieniu do zabudowy mieszkaniowej w strefie wewnętrznej posługuje się takimi samymi wartościami poziomu hałasu, co poprzednio obowiązujące przepisy. Pozwany podkreślił również, że nieruchomość powoda położona jest na granicy strefy wewnętrznej i zewnętrznej obszaru, co ma znaczenie dla oceny roszczeń powoda. Nadto, pozwany podniósł, że twierdzenia zawarte w raporcie, na który powołuje się powód stanowią jedynie przewidywaną ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko w fazie jego eksploatacji, a w rzeczywistości oddziaływania te mogą różnić się od opisanych w raporcie założeń. Pozwany wskazał również na działania jakie podejmuje celem ograniczenia poziomu hałasu. W dalszej kolejności pozwany wskazał, że (...) rozwija się konsekwentnie od początku swego istnienia, a działania zmierzające do rozbudowy infrastruktury lotniska rozpoczęto w połowie lat 90 poprzedniego wieku. Pozwany zaznaczył, że powód nabywał nieruchomość w czasie, gdy rozbudowa portu nie była żadną nowością ani zaskoczeniem, wręcz przeciwnie przełom XX i XXI wieku był okresem intensywnego rozwoju infrastruktury lotniska. Strona pozwana przytoczyła również fakt, iż planowane w niedalekim terminie oddanie do użytku lotniska B.-B. dodatkowo wpłynie na zmniejszenie operacji lotniczych w porcie lotniczym pozwanego. Wskazał również, że wraz z rozwojem lotniska ewoluowały rozwiązania technologiczne i eksploatacja coraz cichszych samolotów.

Pozwany zakwestionował również żądanie powoda w zakresie zasądzenia odsetek od dnia 23 marca 2013 roku, gdyż powód nie wykazał, że dochodzona przez niego kwota wyraża faktycznie istniejące ceny spadku wartości nieruchomości czy też ceny kosztów nakładów istniejące w dniu kierowania roszczenia względem pozwanego.

W piśmie procesowym z dnia 19 września 2013 roku powód wskazał, że w księgach wieczystych budynków ujawnia się tylko wtedy, gdy stanowi odrębny przedmiot własności lub wyodrębniono znajdujące się w nim lokale albo znajdują się w nim lokale będące przedmiotem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, co w niniejszej sprawie nie ma miejsca. Nadto, powód podał, że nie zgadza się z pozostałymi zarzutami pozwanego podniesionymi w odpowiedzi na pozew.

W piśmie procesowym z dnia 28 marca 2017 roku powód rozszerzył powództwo o kwotę 60.159,53 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty. W związku z czym wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 110.159,53 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2017 roku powód ponownie rozszerzył powództwo o kwotę 9.600 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty i wniósł o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 119.759,53 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu od pozwanego na rzecz powoda według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:

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

dowód: wydruk księgi wieczystej KW nr (...) na dzień 27 maja 2013 r. (k. 95-100 akt); decyzja wójta gminy T. z dnia 17 stycznia 2013 roku w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości za rok 2013 (k. 239); decyzja Naczelnika Gminy T. z dnia 28 kwietnia 1975 roku (k. 224-224v);

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

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

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

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

Okoliczności niesporne, jak również dowody: decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 19-42v); obwieszczenie (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. (k. 43-74v); raport o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 75-87); decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 28 lutego 2011 roku (k. 158-166), uzasadnienie do uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku (k. 88-90);

Pismem z dnia 6 marca 2013 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie do dnia 22 marca 2013 roku odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości w wysokości 240.000 zł oraz z tytułu nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w kwocie 120.000 zł w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w wyniku utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

W odpowiedzi na wezwanie, pismem z dnia 21 marca 2013r., pozwany poinformował, że przewiduje wypłatę odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej. Jednocześnie pozwany wskazał, że kwota odszkodowania podana w wezwaniu nie została poparta żadnymi wycenami, poza tym brak jest opinii biegłego rzeczoznawcy w zakresie wyceny nieruchomości, co uniemożliwia zweryfikowanie żądanego roszczenia.

dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 6 marca 2013 roku (k. 91-92 akt), odpowiedź na wezwanie z dnia 21 marca 2013 roku (k. 93-94);

Nieruchomość powoda zabudowana jest budynkiem mieszkalnym niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, w zabudowie bliźniaczej wykonanym w technologii murowanej oraz budynkiem gospodarczym.

Powierzchnia użytkowa budynku powoda wynosi 156,8 m². Układ funkcjonalny stanowią na parterze: cztery pokoje, łazienka, komunikacja, klatka schodowa, zaś na piętrze: dwa pokoje, kuchnia, łazienka, WC, komunikacja.

Nieruchomość należąca do powoda położona jest na obszarze, na którym brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym obecnie Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość oznaczony jest symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Działki ma kształt prostokąta, front ogrodzony jest przesłami metalowymi. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – ul. (...). Dojście do budynku i wjazd na działkę utwardzone są kostką betonową. Na niezabudowanej części gruntu jest trawnik oraz nasadzenia drzew i krzewów.

Nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej ograniczonego użytkowania.

dowód: opinia biegłego K. R. (k. 599-636 akt),

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

- według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 roku i cen na dzień sporządzenia opinii – 98.500 zł;

- według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku i cen na dzień 31 marca 2013 roku – 104.100 zł.

dowód: opinia biegłego K. R. (k. 599-636 akt); opinia uzupełniająca K. R. (k. 820, k. 929); aktualizacja opinii (k. 869-876); ustne wyjaśnienia biegłego K. R. (k. 878);

W porze dziennej wartości dopuszczalne poziomu hałasu są zachowane we wszystkich podlegających ochronie pomieszczeniach. W porze nocnej we wszystkich pokojach budynku występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wymaganych normą (...), wynoszące około 5-9 dB. W łazienkach i kuchni panują poprawne warunki akustyczne.

W dopuszczonych warunkach izolacyjność przegród zewnętrznych budynku jest niewystarczająca dla zachowania dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w jego wnętrzu. Zapewnienie wymaganego komfortu akustycznego w pomieszczeniach chronionych wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych poprzez wymianę okien i drzwi balkonowych na okna i drzwi o izolacyjności akustycznej znacznie wyższej od stosowanej standardowo, natomiast izolacyjność akustyczna części pełnych przegród zewnętrznych budynku jest wystarczająca. W związku z zamontowaniem stolarki okiennej o wymaganych parametrach, konieczne będzie usprawnienie systemu wentylacji poprzez zamontowanie nawiewników zgodnie z zaleceniami podanymi w części 10.1.3 opinii.

Pomimo stwierdzonych w budynku powoda przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu wymaganych normą (...), przegrody zewnętrzne z oknami w budynku spełniają wymagania normy(...). Nie mniej jedna ze względu na odmienną konstrukcję obu norm, zgodność z normą (...)nie gwarantuje ograniczenia poziomu hałasu w pomieszczeniach chronionych budynku do wartości dopuszczalnych określonych normą (...).

dowód: opinia biegłej A. K. (k. 356-433); opinie uzupełniające biegłej A. K. (k. 505, 516, 545, 563);

Budynek powoda wymaga nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., polegających na wymianie okien na okna o podwyższonej odporności akustycznej oraz usprawnieniu systemu wentylacji poprzez zamontowanie ściennych nawiewników akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną oraz okapem wyposażonym we wkładkę akustyczną /Dn, e, w = 42 dB/.

Wartość nakładów jakie powód powinien ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości położonej w P., ul. (...), w związku z określeniem na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków w zakresie w jakim dotyczą podwyższonych na tym obszarze wymagań izolacyjności akustycznej, zgodnie z uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 roku wynosi 18.312,25 zł netto, tj. 22.524,07 zł brutto, przy zastosowaniu stawki podatku VAT w wysokości 23% i 19.777,23 zł, przy zastosowaniu stawki podatku VAT 8%.

dowód: opinia biegłego K. J. (k. 900-932); ustne wyjaśnienia biegłego K. J. (k. 1042-1043); aktualizacja opinii (k. 1070-1048);

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów urzędowych i prywatnych oraz opinii biegłych sądowych A. K., K. R. i K. J..

Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Na okoliczność ustalenia rodzaju nakładów koniecznych do poniesienia przez powoda w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania w wyniku funkcjonowania i rozbudowy lotniska P. – Ł. – celem zapewnienia ochrony przed hałasem budynku mieszkalnego wzniesionego na nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...), tj. stanu określonego właściwymi normami i czy ewentualna potrzeba modernizacji akustycznej tego budynku związana jest z funkcjonowaniem lotniska czy z wadliwym procesem budowlanym Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny akustyki.

Strony co do zasady nie wnosiły zastrzeżeń do opinii, niemniej jednak strona powoda wniosła o zwrócenie się do biegłej z pytaniem, czy posiada wiedzę w dziedzinie wentylacji/klimatyzacji oraz czy zasadnym jest aby w tym zakresie wypowiedział się biegły sądowy z dziedziny budownictwa.

Pozwany natomiast wniósł o uzupełnienie i doprecyzowanie opinii przez biegłą poprzez odpowiedź na pytania: czy biegła analizując różnice pomiędzy (...) a LAm_{ax} dla lotniska C. prowadzące do uzyskania wartości różnicy 7.2 dB uwzględniała kierunek trasy podejścia/odejścia względem kierunku pomiędzy punktem oceny a środkiem drogi startowej w zestawieniu z takim samym kątem dla nieruchomości w P. oraz czy zostały uwzględnione różnice w taborze, a także wpływ odległości statku powietrznego dla którego mierzono (...) i LAm_{ax} w punkcie monitoringu od punktu oderwania/przyziemia oraz czy przy analizie hałasu w środowisku dla najmniej korzystnej 1/2 godziny nocy biegła uwzględniła oddziaływanie skumulowane hałasu od wszystkich źródeł w tym od hałasu lotniczego, przemysłowego, samochodowego itp.

W piśmie z dnia 18 września 2014 roku biegła wyjaśniła, że nie ma potrzeby powierzenia sporządzenia opinii w zakresie wentylacji biegłemu z innej specjalności, gdyż sporządzenie opinii w tym zakresie nie wymaga znajomości zagadnień szczegółowych, wystarczająca jest znajomość wymagań normowych i parametrów zaleconych nawiewników.

W piśmie z dnia 14 października 2014 roku ustosunkowując się do pytań pozwanego biegła wskazała, że nieruchomości powoda i punkt monitoringu hałasu lotniska C. są zlokalizowane w zbliżonych odległościach od końca pasa startowego w przybliżeniu w osi pasa. W przypadku obu lotnisk operacje podejścia i odejścia są realizowane z wykorzystaniem wielu tras, co pozwala uznać sytuację w obu punktach za porównywalną. Natomiast różnica pomiędzy wartościami

wskaźników (...) i L_{max} zależy od kształtu funkcji $L(t)$ rejestrowanego zdarzenia akustycznego, tj. szybkości narastania i zmniejszania poziomu hałasu w punkcie obserwacji, co jest determinowane odległością od źródła hałasu i trajektorią lotu, więc problemy ewentualnych różnic w typach samolotów operujących nie wydaje się być istotna. Biegła wyjaśniła również, że rejon nieruchomości powoda nie został objęty żadnym innym obszarem ograniczonego użytkowania stąd też oddziaływanie akustyczne ewentualnych innych źródeł hałasu winno zostać ograniczone do wartości dopuszczalnych w środowisku. Poza tym, w otoczeniu nieruchomości powoda nie stwierdzono oddziaływania innych istotnych źródeł hałasu komunikacyjnego.

W piśmie z dnia 22 października 2014 roku powód wniósł o udzielenie przez biegłą dodatkowych wyjaśnień.

W piśmie z dnia 24 października 2014 roku biegła udzieliła odpowiedzi na pytania zawarte w piśmie powoda z dnia 22 października 2014 roku.

W piśmie z dnia 10 grudnia 2014 roku powód wniósł o dalsze wyjaśnienie w zakresie normy(...)

Fakt zmniejszenia się wartości nieruchomości powoda na skutek ograniczeń w korzystaniu z tej nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) Nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. Sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii z dnia 5 czerwca 2015 r. oraz opinii aktualizacyjnej złożonej w dniu 20 lipca 2016 roku biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. (k. 599-636 akt).

Pismem z dnia 25 listopada 2015 roku pozwany zakwestionował opinię biegłego oraz wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Pozwany wniósł o wyjaśnienie przez biegłego, dlaczego na etapie analizy prezentowanej w punkcie 8.5 opinii pominięto fakt usytuowania niektórych nieruchomości na terenie (...) K. i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik. Wątpliwości budził również fakt, że wpływ utworzenia (...) Ł. na wartość nieruchomości mieszkaniowych został określony na podstawie cen transakcyjnych zawartych w okresie od 28 lutego 2012 roku do 16 września 2013 roku, a przedmiotową opinię w 2015 roku czyli z naruszeniem zasady niekorzystania z transakcji starszych niż 2 lata. Pozwany podkreślił, że pominięcie transakcji z okresu po 16 września 2013 roku wypaczyło ostateczny wynik spadku wartości nieruchomości. Wątpliwości budziło również wyróżnienie w procesie wyceny dodatkowych cech takich jak: „zagospodarowanie” czy „infrastruktura” oraz dlaczego biegły cechę „powierzchnia budynku” traktuje odmiennie w części analitycznej oraz w procesie wyceny. Jednocześnie odwołując się do prywatnej opinii przygotowanej przez Centrum (...) Sp. z o.o. pozwany zarzucił, że biegły oparł się na zbyt małej liczbie transakcji (łącznie 66), podczas gdy wskazany przez pozwanego podmiot przygotował opinię w oparciu o analizę (...) transakcji. Jednocześnie pozwany uznał, że biegły winien wyjaśnić, w jaki sposób ustalił spadki w strefie wewnętrznej dla P. oraz J. i Ł..

Pozwany zakwestionował także metodologię obliczenia spadku wartości nieruchomości przyjętą przez biegłego K. R..

Ponadto, na wypadek nieuwzględnienia podniesionych zarzutów, pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

W piśmie z dnia 5 marca 2016 roku biegły sądowy K. R. szczegółowo ustosunkował się do zarzutów pozwanego. W szczególności wskazał, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego P. – K. wywarło ujemny wpływ na wartość nieruchomości położonych na Ł. w strefie III tego obszaru, zatem ustalone w opinii średnie ubytki wartości dla nieruchomości położonych na (...) lotniska P. – Ł. nie są obciążone wpływem (...) lotniska wojskowego P. – K.. Biegły wyjaśnił również, że zaprezentowana przez niego metodologia jest zgodna z zasadami dobrej praktyki rzeczoznawców majątkowych.

Na rozprawie w dniu 20 lipca 2016 roku biegły sądowy K. R. złożył aktualizację opinii. Jednocześnie biegły złożył ustne wyjaśnienia i podał, że większość zarzutów podniesionych przez pozwanego jest nieaktualna. Biegły wyjaśnił również, że metodę statystyczną regresji wielorakiej stosuje jedynie do badania zachowania rynku nieruchomości i określania wysokości ubytku nieruchomości w poszczególnych strefach ograniczonego użytkowania, a nie dla pojedynczych nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2016 roku pozwany zakwestionował uzupełniającą opinię biegłego określającą spadek wartości nieruchomości strony powodowej oraz wniósł o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Pozwany zakwestionował przede wszystkim zastosowany przez biegłego w wycenie model regresji wielorakiej. Zarzucił również biegłemu, że sporządzona przez niego opinia jest nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna, gdyż biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), a także jest niejasna, gdyż biegły nie przedstawił wyliczeń na podstawie których uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za m² nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomość położona poza strefą, pomimo tego, że średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...) są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m² nieruchomości położonych poza (...).

W opinii uzupełniającej z dnia 17 listopada 2016 roku biegły K. R. szczegółowo ustosunkował się do zarzut pozwanego zawartych w piśmie z dnia 26 lipca 2016 roku. W szczególności biegły wyjaśnił, że w zbudowanym modelu wykorzystano 89 transakcji, wyeliminowano transakcje odstające, przy czym każdorazowo przed jej usunięciem analizowano, co może być przyczyną odstawania transakcji, przy pomocy programu G., w którym znajdują się kryteria dla uznania czy jest ona odstająca. Biegły wyjaśnił również, że jeśli nieruchomości posiadają podobne położenie oraz podobne pozostałe atrybuty rynkowe, to przyczyną niższych cen jednostkowych jest położenie w jednej ze stref (...).

W piśmie procesowym z dnia 9 lutego 2017 roku pozwany podał, że w dalszym ciągu kwestionuje opinię biegłego K. R..

Na rozprawie w dniu 7 grudnia 2017 roku biegły sądowy odniósł się do zarzutów pozwanego, wskazując że się z nimi nie zgadza. W szczególności wskazał, że jego opinia spełnia wszystkie wymagania operatu szacunkowego, niemniej jednak jej zakres jest szerszy niż operatu, stąd też nazywa się opinią.

Na okoliczność określenia rodzaju i wartości nakładów koniecznych do poniesienia przez powoda w związku z wejściem w życie uchwały nr XVIII.302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa K. J..

Powód co do zasady nie kwestionował opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa, niemniej jednak zgłosił uwagi i wniósł o uzupełnienie opinii. W pierwszej kolejności strona powodowa wniosła, aby biegły oparł swoją opinię w zakresie wyceny nakładów niezbędnych do przywrócenia izolacyjności akustycznej budynku powoda na właściwym poziomie, zgodnie z wytycznymi biegłej akustyk, na rzeczywiście istniejących ofertach handlowych producentów działających na rynku. Nadto, strona powodowa wniosła, aby biegły uzupełnił swoją opinię o inne konieczne w jego ocenie do poczynienia na nieruchomości powoda nakłady akustyczne. Powód wniósł również o to, aby biegły ustosunkował się do kwestii wentylacji budynku powoda i zastosowania najlepszego mechanizmu wymiany powietrza w tym budynku.

Pozwany zakwestionował opinię biegłego z dziedziny budownictwa i wniósł o jego przesłuchanie na rozprawie. Pozwany zarzucił biegłemu, że z opinii nie wynika, na podstawie jakich danych ustalił wielkość wskaźnika kosztu zakupu w wysokości 10% oraz wielkość indywidualnego wskaźnika ceny produktu jako narzutu w celu ustalenia ceny montażu w wysokości 15% oraz, że nie wyjaśnił z jakich zasad kosztorysowania wynika zastosowana przez niego kalkulacja kosztorysowa, na podstawie której wyliczył końcową cenę danego okna bądź drzwi balkonowych. Pozwany wniósł również o wyjaśnienie przez biegłego, dlaczego sporządzając wycenę oparł się wyłącznie na katalogu tylko jednej firmy oraz zakwestionował przyjmowaną przez biegłego stawkę podatku VAT wynoszącą 23%.

Na rozprawie w dniu 28 marca 2017 roku biegły sądowy K. J. wyjaśnił, że wskaźnik kosztów zakupu w wysokości 10% przyjął według zasad określonych w cenniku, na podstawie którego dokonywał wyceny, który odpowiada kosztom zakupu z dolnej strefy średniej, natomiast narzut 15% montażu zastosował z uwagi na nietypowość obiektu, który ma zostać zamontowany i został oszacowany ryczałtowo. Biegły wyjaśnił również, że osoba fizyczna nie prowadząca działalności gospodarczej płaci koszty zakupu z 23% podatkiem VAT, natomiast prowadząca działalność może zapłacić

VAT w wysokości 8%. Biegły wskazał, że oparł się na produktach mających taki sam parametr (...) jak wskazała biegła z dziedziny akustyki.

W piśmie procesowym z dnia 15 grudnia 2017 roku pozwany ponownie zakwestionował opinię biegłego z dziedziny budownictwa.

Na rozprawie w dniu 8 lutego 2018 roku biegły sądowy K. J. odniósł się do zarzutów pozwanego. Biegły podtrzymał opinię aktualizacyjną. Biegły wyjaśnił, że zastosowane wskaźniki zależą od rodzaju hałasu, który należy uwzględnić. Sposób wyliczenia jednego współczynnika z drugiego wynika z zależności fizycznych, z gotowego wzoru. Wskaźnik ceny na rzutu na montaż został przyjęty przy kalkulacji wybranych pozycji, które dotyczyły nawiewników okiennych i ściennych, przyjmując, że ich montaż w obiekcie gotowym jest czynnością nietypową i cenniki nie zawierają szczegółowych pozycji kalkulacyjnych, w związku z czym biegły przyjął ten wskaźnik na podstawie doświadczenia życiowego.

Tym samym Sąd uznał opinie biegłych sądowych za w pełni wiarygodne, szczególnie, że zostały one sporządzone przez osoby kompetentne, dysponujące odpowiednim zasobem wiedzy. Opinie są konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłych. Biegły sporządzający opinie sądowe w niniejszej sprawie w sposób szczegółowy przedstawili przesłanki, na których się oparli formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w niej ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autorzy dysponują rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala je uznać za pełne i kompletne.

Sąd postanowieniem z dnia 8 lutego 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...).

Zauważyć w tym miejscu należy, że art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu, nie zaś opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Jak z kolei wynika z art. 4 pkt 6a ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami przez określanie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Zatem sporządzona przez biegłego K. R. opinia nie jest równoznaczna z operatem szacunkowym. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2015 r. w sprawie o sygnaturze I ACa 390/15, ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. (por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 marca 2013 r. w sprawie V ACa 10/13). Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do Komisji Arbitrażowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...).

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka T. J. oraz w charakterze pozwanej G. B., gdyż pozwany cofnął wniosek dowodowy w tym zakresie poza tym, okoliczności sporne sprawy zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 w związku ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.) wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie należąca do niego nieruchomość znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa powód domagał się odszkodowania z tytułu spadku wartości jego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w wysokości 98.500 zł oraz z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku w wysokości 21.259,53 zł (zgodnie z uzupełniającą opinią biegłego sądowego K. J. z dnia 22 listopada 2016r.), łącznie 119.759,53 zł. Za uwzględnieniem roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz

ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powoda o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niego nieruchomości oraz konieczność poniesienia kosztów rewitalizacji w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

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

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

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

Nie budziło ponadto wątpliwości Sądu dochowanie przez powoda 2-letniego terminu do wytoczenia powództwa, określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powód wniósł pozew w dniu 27 maja 2013 r. dochowując zatem 2-letniego terminu, który biegł od dnia 28 lutego 2012 r. – według art. 129 ust. 4 u.p.o.ś.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie

z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACa 1156/10). Zatem podstawą dochodzenia roszczeń powodów nie może być art. 435 kc, wskazany przez nich jako ewentualna podstawa prawa roszczenia.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

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

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu

korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powoda zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości 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 i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powoda – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powoda wyliczony przez biegłego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powód nie mógł także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które jest związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek wartości rynkowej nieruchomości powoda ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powód wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należącej do niego nieruchomości w wysokości 98.500 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Poza roszczeniem o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości powód domagał się również kwoty 21.259,53 zł tytułem nakładów w celu odpowiedniego wygłuszenia budynku.

Wskazać należy, że szkoda w majątku powoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W tym miejscu wskazać należy, że kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norm (...), „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony długotrwałym, średnim poziomem dźwięku A spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla budownictwa jednorodzinne wynosi w dzień 60 dB i w nocy 55 dB. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:2015-10 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Z opinii biegłej sądowej A. K. wynika, że w porze daytime wartości dopuszczalne poziomu hałasu są zachowane we wszystkich podlegających ochronie pomieszczeniach. W porze nocnej we wszystkich pokojach budynku występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu wymaganych normą (...), wynoszące około 5-9 dB. W łazienkach i kuchni panują poprawne warunki akustyczne. W dopuszczonych warunkach, izolacyjność przegród zewnętrznych budynku jest niewystarczająca dla zachowania dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w jego wnętrzu. Zapewnienie wymaganego komfortu akustycznego w pomieszczeniach chronionych wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych poprzez wymianę okien i drzwi balkonowych na okna i drzwi o izolacyjności akustycznej znacznie wyższej niż stosowanej standardowo, natomiast izolacyjność akustyczna części pełnych przegród zewnętrznych budynku jest wystarczająca. W związku z zamontowaniem stolarki okiennej o wymaganych parametrach, konieczne będzie usprawnienie systemu wentylacji poprzez zamontowanie nawiewników zgodnie z zaleceniami podanymi w części 10.1.3 opinii. Pomimo stwierdzonych w budynku powoda przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu wymaganych normą (...), przegrody zewnętrzne z oknami w budynku spełniają wymagania normy (...). Niemniej jedna ze względu na odmienną konstrukcję obu norm, zgodność z normą (...) nie gwarantuje ograniczenia poziomu hałasu w pomieszczeniach chronionych budynku do wartości dopuszczalnych określonych normą(...).

W związku z powyższym, budynek powoda wymaga nakładów polegających na wymianie okien na okna o podwyższonej odporności akustycznej oraz usprawnieniu systemu wentylacji poprzez zamontowanie ściennych nawiewników akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną oraz okapem wyposażonym we wkładkę akustyczną /Dn, e, w = 42 dB/.

Wartość nakładów jakie powód powinien ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego 22.524,07 zł brutto.

Wprawdzie pozwany zgłosił pod adresem opinii szereg zarzutów, ale biegły odniósł się do nich wyczerpująco na rozprawach i ostatecznie okazały się one niezasadne. Sąd podzielił bowiem w całości pisemną opinię wraz z opinią uzupełniającą oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie przez biegłego K. J..

Mając na uwadze powyższe sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 119.759,53 zł.

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Sąd jedynie częściowo uwzględnił roszczenie w zakresie odsetek i zasądził je w następujący sposób:

- od kwoty 10.000 zł od doręczenia stronie pozwanej opinii sporządzonej przez K. J.,
- od kwoty 40.000 zł – od doręczenia opinii sporządzonej przez K. R.,
- od kwoty 60.159,53 zł – od doręczenia pozwanemu pisma zawierającego pierwsze rozszerzenie powództwa,
- od kwoty 9.600 zł od doręczenia stronie pozwanej pisma zawierającego drugie rozszerzenie powództwa,

Przy czym Sąd uznał, że strona pozwana powinna mieć 7 dni na zapłatę poszczególnych kwot, wobec czego wskazanych powyżej zdarzeń od których naliczone były odsetki ustawowe Sąd doliczył 7 dni.

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

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną, która przegrała niniejszy proces w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2), przy uwzględnieniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powoda na poziomie dwukrotności stawki minimalnej. Przyznanie pełnomocnikom dwukrotności stawki minimalnej uzasadnione było ponadprzeciętnym stopniem skomplikowania sprawy.

/-/ SSO Małgorzata Małecka