

Sygnatura akt XII C 246/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 29 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska

Protokolant: p.o stażysty Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko Skarbowi Państwa- Szefowi Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa – Szefa Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu na rzecz powódki D. M. następujące kwoty:

a. 27 037,50 zł ( dwadzieścia siedem tysięcy trzydzieści siedem złotych pięćdziesiąt groszy ) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2014r.

b. 20 000 zł ( dwadzieścia tysięcy złotych ) z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2014r.,

c. 24 006,21 zł ( dwadzieścia cztery tysiące sześć złotych dwadzieścia jeden groszy ) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 grudnia 2016 r.,

2. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

3. kosztami postępowania obciąża strony stosunkowo i tak: powódkę w 38 %, a pozwanego w 62 %, szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

SSO M. Prusinowska

## UZASADNIENIE

Powódka D. M. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego Skarbu Państwa – Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu kwoty 50 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka wskazała, że w ramach ww. kwoty domaga się:

- kwoty 20 000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w jej budynku mieszkalnym,

- kwoty 30 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest współwłaścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym na ul. (...) w P. i na skutek regulacji Wojewody (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. ich nieruchomość znalazła się, najpierw, w strefie (...) obszaru ograniczonego

użytkowania, a następnie, w strefie I tego obszaru. Z faktu tego powodowie wywodzą swoje roszczenia opierając się na przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz na art. 435 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że powódka nie zgłosiła roszczenia w wymaganym, dwuletnim terminie liczonym od czasu wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007r., a zatem roszczenie wygasło. Według pozwanego powódka nie wykazali również związku pomiędzy wejściem w życie rozporządzenia i wskazanymi w nim ograniczeniami a ewentualnym zmniejszeniem wartości nieruchomości. W odniesieniu do żądania opartego a art. 435 k.c. pozwany podniósł zarzut przedawnienia. Pozwany wskazał również, że wolniejszy wzrost wartości nieruchomości nie może być utożsamiany ze zmniejszeniem jej wartości i nie podlega kompensacji na podstawie art. 129 ustawy Prawo o ochronie środowiska. W odniesieniu do żądania zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku, pozwany podniósł, że obowiązek zapłaty powstaje dopiero w przypadku faktycznego poniesienia omawianych kosztów, tymczasem powodowie takich kosztów nie ponieśli. Pozwany podniósł również zarzut przedawnienia roszczenia, bowiem, w jego ocenie upłynął termin 3 – letni od dnia kiedy powódka dowiedziała się o szkodzie. Nadto, pozwany zakwestionował zaproponowany przez powodów termin początkowy naliczania odsetek.

W treści pisma procesowego z dnia 17 grudnia 2014 r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 13 828,78 zł domagając się ostatecznie kwoty 63 828,78 zł z ustawowymi odsetkami:

- a. Od kwoty 50 000 zł od dnia 28 października 2014 r.
- b. Od kwoty 13 828,78 zł od dnia doręczenia pisma stronie pozwanej do dnia zapłaty.

Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości do kwoty 27 037,50 zł, a w pozostałym zakresie cofnęła żądanie pozwu z tego tytułu, na co pozwany wyraził zgodę.

W kolejnym piśmie z dnia 13 grudnia 2016 r. powódka po raz kolejny rozszerzyła powództwo domagając się kwoty 115 049,92 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Powódka wyjaśniła, że domaga się następujących kwot:

- a. 27 037,50 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości,
- b. 88 012,42 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Powódka wyjaśniła, iż domaga się odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia posiedzenia ugodowego, które odbyło się w dniu 25 lutego 2014 r., gdyż najpóźniej w tym dniu pozwany został wezwany do zapłaty całej kwoty odszkodowania dochodzonego w sprawie. Nadto powódka wskazała, że domaga się połowy kwoty ustalonej przez biegłego z tytułu spadku wartości nieruchomości. Natomiast w zakresie nakładów powódka domaga się całości kwoty ustalonej przez biegłych, bowiem, w jej ocenie wyłącznie powódka włada budynkiem posadowionym na nieruchomości, stąd konieczne jest zapewnienie ochrony akustycznej całemu budynkowi.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w zakresie rozszerzonego żądania.

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

Powódka D. M. jest współwłaścicielem w 1/2 nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P., oznaczonej w ewidencji, w obrębie S. jako działka nr (...) o powierzchni 2573 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Współwłaścicielami drugiej części nieruchomości pozostają E. i M. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

**Okoliczność bezsporna, nadto dowód:** odpis księgi wieczystej k. 23-31 , pisemna opinia biegłego sądowego J. W.- k. 174-242

Nieruchomość znajduje się na terenie osiedla domów jednorodzinnych (...), położonego w bliskim sąsiedztwie lotniska wojskowego P. - K., w odległości około 2250m od końca pasa startowego. Bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie przedmiotowej nieruchomości stanowią zabudowania jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, a także tereny zielone ciągnące się wzdłuż rzeki W.. Droga dojazdowa do nieruchomości ma urządzoną powierzchnię asfaltową. Całość nieruchomości jest ogrodzona. Nieruchomość posiada uzbrojenie w następujące sieci miejskie to jest sieć wodną, energetyczną, gazową. Częścią składową działki jest dom jednorodzinny, częściowo podpiwniczony, wolnostojący, jednokondygnacyjny, z nieużytkowym poddaszem, wykonany w technologii murowanej. Powyższy budynek powstał w okresie przedwojennym. Budynek ma powierzchnię mieszkalną (...) m<sup>2</sup>.

**Okoliczność bezsporna, nadto dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego J. W.- k. 174-242

Lotnisko w K. istnieje od drugiej wojny światowej. Od lat sześćdziesiątych jest wykorzystywane jako miejsce startów i lądowań samolotów wojskowych, przy czym dopiero w ostatnich latach nastąpiła intensyfikacja lotów wojskowych. Do końca 2003 roku stacjonowały tam samoloty(...)od 2004 roku stacjonują i latają samoloty I.. Od listopada 2006 roku stacjonują na tym lotnisku, startują i lądują samoloty (...). W ostatnich latach liczba operacji lotniczych ulegała intensyfikacji.

**Okoliczność bezsporna, nadto dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego J. W. – k. 174-242,

Od 1 stycznia 2004 r. plan zagospodarowania przestrzennego nie obowiązuje, a przeznaczenie nieruchomości wynika ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P., według którego działka w 30 % położona jest na terenach oznaczonych symbolem MN\* - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowa usługowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. Natomiast w pozostałych 70 % działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem ZO – tereny wyłączone z zabudowy.

Wojewoda (...) wydał 17 grudnia 2003 roku rozporządzenie nr 82/03 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 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. Nieruchomość powódki znalazła się w strefie (...). Powołane wyżej Rozporządzenie Wojewody weszło w życie 1 stycznia 2004 roku. Obszar ograniczonego użytkowania stanowił teren ograniczony linią, na której długotrwały poziom hałasu w porze nocnej jest równy 45dB (granica obszaru ograniczonego użytkowania). Granice strefy (...) wyznaczała: granica strefy C i linia, na której długotrwały poziom hałasu w porze dziennej jest równy 60 dBA oraz granica terenu lotniska. W załączniku nr 3 do rozporządzenia Wojewoda określił ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na obszarze ograniczonego użytkowania. Dla strefy (...) ograniczył przeznaczenie terenu przez zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów A ochrony uzdrowiskowej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie nowych obiektów nie wymagających ochrony akustycznej i nie powodujących zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano, iż w istniejących budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej należy zapewnić właściwy klimat akustyczny poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

**Okoliczności bezsporne, nadto dowód :** pismo Wojewody z dnia 20 grudnia 2004 r. – k. 20-21, pisemna opinia biegłego sądowego J. W.- k. 174-242

Pismem z dnia 18 października 2005 r., doręczonym pozwanemu w tym samym dniu, powódka oraz pozostali współwłaściciele nieruchomości zgłosili pozwanemu szkodę oraz wezwali go do zapłaty kwoty 105 400 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia otrzymania niniejszego pisma do dnia zapłaty, w tym kwoty 38 000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwoty 67 400 zł z tytułu koniecznych nakładów „wygłuszeniowych” dotyczących znajdującego się na nieruchomości budynku mieszkalnego. Nadto powódka i ww. współwłaściciele w dniu 10 listopada 2005 r. złożyli wniosek o zawezwanie do próby ugodowej. W dniu 27 grudnia 2005 r. powódka oraz E. i M. K. wystąpili z pozwem o zasądzenie od pozwanego powyższych kwot po 19 000 zł oraz 33 700 zł na każdego ze współwłaścicieli z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2005 r. do dnia zapłaty. Dnia 24 marca 2006 r. Sąd umorzył w części postępowanie, bowiem powodowie E. i M. K. cofnęli żądanie pozwu co do kwoty 52 700 zł. W pozostałym zakresie 19 grudnia 2006 r. postępowanie zostało zawieszona, a w dniu 18 stycznia 2010 r. umorzona.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty - k. 18-19, zawezwanie do próby ugodowej – k. 21-22, a także inne dokumenty w aktach(...) Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu,

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 powodów znalazła się w strefie I. Strefę I wyznaczają: linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy I oraz obwódka złożona z linii, na której dopuszczalny, długookresowy średni poziom dźwięku A ( (...)), od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60dB i linia, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A ( (...)) od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska równy jest 55dB. W zakresie sposobu korzystania z terenu wprowadzono zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych, A uzdrowiska, zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej. W strefie tej, w zalecanym sposobie korzystania z terenu, dopuszczono lokalizowanie nowych obiektów niewymienionych w pkt. 1 nie powodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska. Jako wymagania techniczne dotyczące budynków wskazano zmianę funkcji istniejących budynków na nie podlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród zewnętrznych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

### **Okoliczność bezsporna**

W analizie prorealizacyjnej, na podstawie której Wojewoda (...) dokonał zmiany rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – K. w P., zawarto informacje o maksymalnym przewidywanym poziomie hałasu w postaci izolacji równoważnego poziomu dźwięku LAeqD z krokiem co 5 dB, w przedziale od 55dB do 75dB. W obszarze I strefy prognozowano przekroczenie dopuszczalnego hałasu wyrażonego wskaźnikiem długookresowego średniego poziomu dźwięku i możliwość wystąpienia przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku dla wszystkich rodzajów terenów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. (Dz. U. nr 120., Poz. 826). (...) Urząd Wojewódzki nie posiadał informacji, na podstawie których możliwe byłoby jednoznaczne określenie przewidywanego poziomu

dźwięku na terenie każdej z nieruchomości znajdującej się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. w P..

**Okoliczność bezsporna, a nadto** okoliczności znane Sądowi z urzędu: dokumenty w aktach sprawy (...) Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu,

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych dla nieruchomości rozporządzeniem nr 82/03 oraz rozporządzeniem nr 40/07.

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, o prawie 10 dB. W trakcie operacji lotniczych samolotów F-16 nie sposób przebywać poza budynkiem i trzeba zamykać wszystkie okna, co i tak nie zapewnia odpowiedniej ochrony przed hałasem emitowanym przez przelatujące samoloty F-16.

Hałas ten jest postrzegany negatywnie przez nabywców nieruchomości, a wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania jest przez nich wiązane właśnie z hałasem. Rozporządzenia Wojewody (...), tworzące obszar ograniczonego użytkowania – lotniska – stały się bowiem bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższym przyrostem cen nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska wojskowego w stosunku do cen i ich dynamiki zmiany cen nieruchomości położonych poza tym obszarem.

W związku z tym wartość rynkowa udziału powódki w nieruchomości według jej stanu na dzień wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania i poziomu cen spadła o 27 037,50 zł.

**Dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego J. W. i jego ustne wyjaśnienia do sporządzonej opinii pisemnej k. 207-227,

Przed wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. budynek , którego powódka jest współwłaścicielem, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami, spełniał wymogi prawidłowej ochrony pomieszczeń przed dźwiękami powietrznymi pochodzącymi z zewnątrz. Po wejściu w życie rozporządzenia Wojewody (...) i utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, zgodnie z przepisami prawa budowlanego i Polskimi Normami, dla poziomu hałasu w miejscu położenia nieruchomości, na (...) ograniczonego (...), budynek powódki nie spełniał już wymogów prawidłowej ochrony pomieszczeń przed dźwiękami pochodzącymi z zewnątrz. W celu złagodzenia skutków hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych budynku przy ul. (...) w P., należy:

- zwiększyć izolacyjność ścian zewnętrznych i stropodachu,
- dokonać wymiany okien w budynku,
- dokonać wymiany drzwi wejściowych,
- zapewnić wentylację mechaniczną pomieszczeń z rekuperacją przy zamkniętych oknach.

Koszt robót budowlanych, mających na celu poprawę izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych, według stanu budynku na dzień wejścia w życie ww. rozporządzenia i cen na dzień wydania opinii przez biegłą T. W. (marzec 2016 r. ), wynosi **88.012,42 zł.**

**Dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego J. W. – k. 477-485, pisemna opinia biegłej T. W. - k. 367- 407,

Powyższy stan faktyczny pozostawał w zasadzie bezsporny co do okoliczności położenia nieruchomości powódki w ograniczonej strefie użytkowania w związku z bliskością lotniska wojskowego w K., a także natężenia hałasu emitowanego przez startujące i lądujące samoloty F-16.

Spór koncentrował się natomiast wokół twierdzeń powódki, według których na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i działalności lotniska nastąpił spadek wartości jej nieruchomości położonej na terenie osiedla (...) oraz zaktualizował się obowiązek pozwanego dotyczący zwrotu wartości nakładów koniecznych do rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. Sąd poczynił ustalenia w tej mierze w znacznym stopniu kierując się wnioskami opinii biegłego J. W., który oszacował, że zmniejszenie wartości rynkowej nieruchomości powódki w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K., a także w związku z działalnością tego lotniska, wynosi na dzień sporządzenia opinii 54 075 zł, a wartość nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego wynosi 88.012,42 zł.

Ustalając przesłanki roszczenia powoda w zakresie objętym rozstrzygnięciem wyroku częściowego Sąd oparł się przede wszystkim na pisemnej opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. z dnia 27 października 2014r. oraz zeznań biegłego W. na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r.

Biegły J. W. w swojej pisemnej opinii uzupełnionej zeznaniami biegłego wskazał, że potencjalni nabywcy nieruchomości za najmniej atrakcyjne nieruchomości wskazują te, które są zlokalizowane w pobliżu źródeł hałasu (lotnisko, autostrada) i zanieczyszczenia powietrza (wysypiska śmieci, przemysł). Wpływ zanieczyszczenia środowiska hałasem z jakim mamy do czynienia na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego P.-K. jest jednym z atrybutów obniżających wartość nieruchomości mieszkaniowych. Nabywcy kosztem obniżenia ceny przez sprzedających, godzą się na niedogodności związane z dyskomfortem akustycznym jaki istnieje na nieruchomości oraz niekorzystnym wpływem na zdrowie człowieka. Utrata wartości nieruchomości wokół lotnisk spowodowana jest nie tylko hałasem ale również samą świadomością uczestników o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotnisk a w szczególności wojskowych (przewożenie i składowanie amunicji, prawdopodobieństwo zrzutów paliwa w sytuacjach awaryjnych, istotne prawdopodobieństwo wystąpienia katastrofy spowodowanej awarią techniczną, błędem pilota zwłaszcza przy przekroczeniu przeciążeniowych progów fizjologicznych, zderzeniami z ptakami lub przedmiotami posadowionymi na pasie startowym, zderzenia z innymi statkami powietrznymi itp.). Wprowadzenie stref ograniczonego użytkowania rozporządzeniem Wojewody spowodowało ograniczenie popytu na nieruchomości a w efekcie doprowadziło do mniejszego wzrostu cen niż w innych lokalizacjach. Biegły wskazał, że szkodliwość, dokuczliwość hałasu zależą od jego cech fizycznych oraz czynników charakteryzujących jego zmiany w czasie, takich jak charakterystyka widmowa, częstość występowania, długość odcinków czasowych oddziaływania hałasu (ciągły, przerywany, impulsowy). Rozpatrując szkodliwy wpływ hałasu na człowieka biegły wskazał, że hałasy o poziomie A 35 dB są dla zdrowia nieszkodliwe, czasami denerwujące. Hałasy o poziomie A 35–70 dB wpływają ujemnie na organizm, powodując zmęczenie układu nerwowego, obniżenie czułości wzroku, utrudniają zrozumienie mowy, porozumiewanie się, niekorzystnie wpływają na sen i wypoczynek. Ciągła ekspozycja hałasu na poziomie A 70-85 dB wpływa ujemnie na wydajność pracy, działa szkodliwie dla zdrowia. Następuje obniżenie słuchu, bóle głowy, zaburzenia nerwowe. Hałas o poziomie A 90-130 dB jest niebezpieczny dla organizmu, powoduje liczne zaburzenia, między innymi układu krążenia, układu pokarmowego. Hałas o poziomach A wyższych od 130 dB wytwarza drgania niektórych organów wewnętrznych człowieka powodując ich choroby oraz zniszczenie.

Biegły wskazał, że dla oszacowania wartości rynkowej nieruchomości powódki dokonał analizy transakcji sprzedaży działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi w zabudowie jednorodzinnej zlokalizowanych na rynku lokalnym i do analizy przyjął okres od roku 2010 do roku 2013. Biegły wyjaśnił, że przy wycenie spadku wartości nieruchomości zastosował zasadę regresji wielorakiej. Przy wyborze nieruchomości porównawczych biegły kierował się głównie doбором lokalizacji o zbliżonej atrakcyjności, podobnym typem budynku mieszkalnego, cechującego się zadowalającym standardem i stanem technicznym oraz wielkością działki. Mając powyższe cechy na uwadze oraz ceny transakcyjne biegły ustalił, że wartość nieruchomości powódki wynosi 347 301 zł. Biegły ustalając poziom utraty wartości nieruchomości powódki przyjął wartość poziomu 45 dB, który stał się zasadniczym kryterium

wydzielenia strefy ograniczonego użytkowania lotniska wojskowego P. – K.. W związku z powyższym dokonując przeliczenia procentowej relacji pomiędzy długotrwałym poziomem hałasu i spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości położonej w strefie I, biegły wyliczył, że do granicy 45 dB przyrost wynosi 22,24 dB mnożąc razy współczynnik 0,7 %/dB, biegły wyliczył spadek wartości nieruchomości powódki w wysokości 15,57 %. W związku z powyższym zdaniem biegłego spadek wartości całej nieruchomości wynosi 54 075 zł (347 301 zł x 0,1557 zł). Biegły zeznając na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r. podtrzymał w całości swoją opinię. Biegły w sposób wyczerpujący ustosunkował się do pytań i wątpliwości stron dotyczących części opinii odnoszące się do ustalenia spadku wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał opinię biegłego W. jako przydatną w sprawie. Przyjęty przez biegłego sposób obliczenia szkody, polegający na przemnożeniu wartości rynkowej nieruchomości według stanu z dnia wejścia w życie rozporządzenia i cen z dnia wydania opinii przez procentowy ubytek wartości nieruchomości jest prawidłowy. Biegły posiadał właściwe kompetencje do wydania opinii w niniejszej sprawie, a opinia przez niego sporządzona była spójna. Zdaniem Sądu biegły wyjaśnił w sposób dokładny i wyczerpujący metodę ustalania wartości nieruchomości przed wprowadzeniem (...) i związku pomiędzy wprowadzeniem (...) a spadkiem wartości nieruchomości powoda. Jego opinia jest bardzo szczegółowa i uwzględnia wszystkie aspekty sprawy, zeznając przed Sądem biegły wyjaśnił metodologię ustalania wartości nieruchomości powoda i ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej odnośnie spadku wartości nieruchomości powodów. Nie mogły skutecznie podważyć opinii biegłego J. W. opinie innych biegłych sądowych, składanych przez strony jako dokumenty prywatne.

Nadto Sąd postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny akustyki na okoliczność ustalenia rzeczywistego poziomu hałasu w miejscu lokalizacji powodów oraz w poszczególnych pomieszczeniach budynku mieszkalnego w związku z funkcjonowaniem lotniska wojskowego P. – K.. Opinia powyższa została wydana przez biegłą T. W., a następnie na jej podstawie biegły J. W. dokonał wyliczenia wartości nakładów na nieruchomość powódki.

Biegła T. W. sporządziła w marcu 2016 r. opinię na okoliczność ustalenia poziomu hałasu LAeqN dla pół godziny najgorszej w ciągu nocy od samolotów (...) według normy PN 87/B- (...) poprzez przeprowadzenie faktycznych pomiarów na nieruchomości powódki oraz biorąc pod uwagę zapisy raportu z 2007 r. będącego podstawą utworzenia (...).

Zdaniem Sądu opinia w sposób czytelny i logiczny przedstawiała ocenę izolacyjności akustycznej budynku w stosunku do istniejących norm i natężenia hałasu, jak również ceny i parametry materiałów koniecznych dla spełnienia obowiązujących wymagań izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych. Opinia biegłego w całości poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba je sporządzająca dysponowała poziomem wiedzy i doświadczeniem życiowym adekwatnym do stwierdzenia okoliczności objętych tezą dowodową, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków, nie budził żadnych zastrzeżeń Sądu. Pozwany zaś nie przedstawił żadnych argumentów, które podważałyby opinię według wyżej wskazanych kryteriów.

Opinia ta nie została zakwestionowana przez którąkolwiek ze stron. Strony nie wniosły ani o uzupełnienie opinii ani też o przesłuchanie biegłej na rozprawie.

Wskutek tego Sąd w dniu 18 maja 2016 r. dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego z dziedziny nieruchomości i budownictwa na okoliczność rodzaju i wartości nakładów zgodnie z postanowieniem z dnia 6 czerwca 2014 r. przy uwzględnieniu ustaleń opinii biegłej akustyk T. W..

W dniu 25 listopada 2016 r. pozwany złożył pismo procesowe, w którym wniósł o wyłączenie biegłej T. W. podnosząc, iż w dniu 7 października 2016 r. w czasie przesłuchania biegłej w sprawie (...) powziął informacje świadczące o tym, że biegła jest nieobiektywna, a także kieruje się względami osobistymi i emocjonalnym podejściem do analizowanego zagadnienia. W trakcie swoich zeznań biegła miała przyznać, że prowadziła Ligę (...) z hałasem, a nadto, że jest

zaangażowana w tę inicjatywę, bowiem ludzie są bezradni. W dalszej części wniosku pozwany powołał argumenty świadczące o tym, że opinia wydana w sprawie(...) zawiera błędy merytoryczne i jest pozbawiona obiektywizmu.

W wykonaniu zlecenia biegły w dniu 28 października 2016 r. sporządził opinię, która nie została zakwestionowana przez powódkę, natomiast pozwany w piśmie z dnia 15 grudnia 2016 r. wskazał, że kwestionuje opinie biegłego J. W., nie wniósł jednak o wezwanie biegłego na rozprawę. Wskazał, iż podstawa zakwestionowania opinii są twierdzenia i wnioski zawarte w piśmie z dnia 25 listopada 2016 r.

Zdaniem Sądu pozwany nie zdołał skutecznie zakwestionować ani opinii biegłej T. W. (z uwagi na upływ w dniu 4 maja 2016 r. terminu zakreślonego przez Sąd do zgłoszenia zastrzeżeń do opinii), ani też opinii uzupełniającej biegłego J. W., bowiem argumenty powołane jako uzasadnienie wyłączenia biegłej nie mogły stanowić o nieprzydatności opinii biegłego W., ani też jej nie dyskwalifikowały. Ponadto nawet gdyby zasadne okazały się zarzuty do opinii sporządzonej w sprawie(...) nie mogłyby to oznaczać automatycznie, że w niniejszej sprawie zasługują na uwzględnienie.

Sąd w dniu 8 czerwca 2017 r. oddalił wniosek pozwanego o wyłączenie biegłej T. W.. Zgodnie z art. 281 kpc aż do ukończenia czynności biegłego strona może żądać jego wyłączenia z przyczyn, z jakich można żądać wyłączenia sędziego. Gdy strona zgłasza wniosek o wyłączenie biegłego po rozpoczęciu przez niego czynności, obowiązana jest uprawdopodobnić, że przyczyna wyłączenia powstała później lub że przedtem nie była jej znana.

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w świetle art. 49 KPC w zw. z art. 281 KPC za okoliczność uzasadniającą wątpliwości co do bezstronności należy uznać rodzaj emocjonalnego zaangażowania sędziego/biegłego w odniesieniu do strony postępowania sądowego bądź jej przedstawiciela. W judykaturze wskazuje się na przykłady relacji mogących ewentualnie uzasadniać wątpliwości co do bezstronności w konkretnej sprawie, a są to: przyjaźń, nienawiść, więź rodzinna, powiązania majątkowe, gospodarcze, jak również ujawniona niechęć lub sympatia do strony albo faworyzowanie jednej ze stron kosztem drugiej. Strona nie może składać wniosku o wyłączenie biegłego na tej podstawie, że opinia biegłego jest dla niej niekorzystna. Samo niezadowolenie strony z treści sporządzonej opinii nie stanowi okoliczności, która mogłaby rodzić obiektywnie uzasadnione wątpliwości co do bezstronności biegłego sądowego (sygnatura akt I ACa 342/14). W ocenie Sądu pozwany nie wykazał okoliczności tego rodzaju, aby mogły one wywołać uzasadnioną wątpliwość co do bezstronności biegłej. Biegła T. W. jest jednym z nielicznych biegłych z dziedziny akustyki, który od wielu lat sporządza na zlecenie Sądu opinie w sprawach przeciwko pozwanemu. Na bazie jej opinii zapadło kilkadziesiąt orzeczeń, w chwili obecnej już prawomocnych. Zdaniem Sądu wypowiedzi biegłej wygłoszone zresztą w innej sprawie nie świadczą ani o emocjonalnym stosunku do którejkolwiek ze stron, ani o jej braku obiektywizmu. W niniejszej sprawie nie padło żadne sformułowanie, które byłoby nacechowane emocjonalnie. Z tego względu strona pozwana nie może poprzez składanie merytorycznie niezasadnego wniosku dążyć do zdyskredytowania opinii biegłej, co do której nie zgłosiła w terminie żadnych zastrzeżeń. Z tego względu wniosek o wyłączenie biegłej podlegał oddaleniu.

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.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpatrywanej sprawie powódka domagała się – ostatecznie – zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz:

- a. 27 037,50 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości,
- b. 88 012,42 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego.

Z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia posiedzenia ugodowego, które odbyło się w dniu 25 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.



Jako podstawę prawną dochodzonych roszczeń powodowie wskazywali art. 129 § 2 u.p.p.s., art. 322-328 u.p.o.s. w zw. z art. 435 k.c.

W dotychczasowym orzecznictwie sądów, w szczególności Sądu Najwyższego, ukształtowały się dwa poglądy dotyczące podstawy prawnej, pod którą należy dokonywać subsumcji faktu obejmującego spadek wartości nieruchomości w związku z położeniem jej w granicach obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z pierwszym z tych poglądów, podstawą roszczenia o naprawienie szkody w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości wynikającej z faktycznego oddziaływania lotniska wojskowego, które emituje hałas, nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska na terenach leżących w jego sąsiedztwie, w takim stopniu, że zaistniały podstawy do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego sąsiednie nieruchomości, stanowi przepis art. 435 kc zw. z art. 322 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś).

Przepis art. 129 ust. 2, w myśl którego odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, obejmuje zaś tylko szkodę, którą można ocenić już w momencie opublikowania aktu normatywnego zawierającego ograniczenia lub w krótkim okresie jego obowiązywania. Wskazuje na to powiązanie w tym przepisie wystąpienia szkody z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości i krótkim dwuletnim terminem do jej dochodzenia, a także wąskie jej ujęcie. Powyższe oznacza, że pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwoleń emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008r., II CSK 367/08, Lex 508805, w wyroku z dnia 25 lutego 2009r., II CSK 565/08, publ. Lex nr 528219).

W myśl zaś drugiego z zaprezentowanych przez Sąd Najwyższy poglądów (vide: wyrok z dnia 25 lutego 2009r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036), przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży odwołanie się do celu regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. Artykuł 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest bowiem wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania (zwanego dalej oou), eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

W ocenie Sądu Okręgowego, zważywszy na argumentację przedstawioną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9 kwietnia 2010r., należy przychylić się do stanowiska, zgodnie z którym należy szeroko interpretować normę wynikającą z art., 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Dzielenie ograniczeń na „prawne” i „faktyczne” nie ma uzasadnienia w brzmieniu tego przepisu, skoro w istocie chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (por. Sąd Okręgowy w Poznaniu w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 lipca 2010r. w sprawie II Ca 766/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, VI ACa 140/11, publ. G.P. TPwF (...)).

W art. 129 - 136 p.o.s. 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 (cuius damnum eius periculum). 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 prorealizacyjnej 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, jak już wskazano, 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 powodów 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. Rozszczepienie 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 znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka zdołała 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 powodów znalazła się w strefie I obszaru ograniczonego użytkowania. Co prawda trudno przyjąć, aby powódka poniosła szkodę na skutek wprowadzenia wyżej wymienionych, ściśle skonkretyzowanych w rozporządzeniu Wojewody ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, jednakże z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości 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 działka powódki – 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 jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki 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 powódki. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości handlowej nieruchomości w stosunku do nieruchomości pozostających poza strefami ograniczonego użytkowania – jak wynika z konkluzji opinii biegłego – wynosi 54 075 zł, a w stosunku do udziału we własności przysługującego powódce- 27 037,50 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powodów 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.

Bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania wskazane w załączniku nr 3 Rozporządzenia 40/07. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 uPOŚ - 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 opinie biegłego sądowego J. W. na łączną kwotę 88.012,42-zł .

Jak już wyżej wskazano, przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o wykup nieruchomości, jak również o odszkodowanie 2-letniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązane do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.ś.

W ocenie Sądu, nie można podzielić poglądu strony pozwanej, według którego powódka miała nie dochować wskazanego w powyższym przepisie terminu prekluzyjnego. Zdaniem Sądu, termin ten dla powodów nie powinien być ponownie liczony od dnia wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 r. nr 40/07 (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 22 stycznia 2008r. roku nr 1, poz. 1 – dalej Rozporządzenie nr 40/07), tj. od dnia 22 lutego 2008r. Powyższy akt prawny powodował bowiem jedynie formalnoprawną zmianę umiejscowienia nieruchomości powodów w określonej strefie ograniczonego użytkowania (w strefie I, zamiast dotychczasowej strefy (...)). Zauważyć należy jednak, że zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powodów powstały już na skutek wejścia w życie rozporządzenia w wersji pierwotnej, nr 82/03 z dnia 17 grudnia 2003 roku. tego ostatniego. Nowelizacja rozporządzenia odnoszącego się do stref ograniczonego użytkowania lotniska, jako niezmienną faktycznych ograniczeń dotyczących korzystania z nieruchomości, nie mogła już spowodować wygaśnięcia roszczeń powódki. Tym samym, termin prekluzyjny należy liczyć od chwili wejścia w życie pierwszego rozporządzenia i został dochowany poprzez doręczenie pozwanemu, w dniu 18 października 2005r., wezwania do zapłaty. Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 p.o.ś. wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916).

W ocenie Sądu, za nietrafne należy uznać twierdzenia, według których po upływie ustawowego, dwuletniego, terminu nie można już precyzować i rozszerzać żądań pozwu. Niewątpliwie powódka wystąpiła z roszczeniem obejmującym żądanie odszkodowania ze wskazanych wyżej tytułów w terminie określonym w art. 129 ust. 4 uPOŚ. Zatem jej roszczenie nie wygasło również w rozszerzonym zakresie. Nie było zatem przeszkód, aby w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego, w tym w szczególności przeprowadzenia opinii biegłych, powódka dokonała jego sprecyzowania lub zmiany wysokości w zakresie powołanej już podstawy faktycznej i prawnej. Przyjęcie powyższych wniosków jest konsekwencją wyróżniania w nauce prawa, obok roszczeń materialnoprawnych, roszczeń formalnych czy procesowych. Roszczenie formalne (procesowe) ze swej istoty może ewoluować albowiem do czasu zamknięcia rozprawy nie jest wiadomym (w ujęciu teoretycznym) czy roszczenie stronie w ogóle przysługuje, a jeżeli tak to w jakiej wysokości. Nie można wymagać od strony powodowej aby w zakreślonym przez ustawodawcę relatywnie krótkim terminie 2 lat od wejścia w życie aktu prawnego przydającego jej normę prawną (uprawnienie) skonkretyzowała w sposób definitywny swoje roszczenie wobec przeciwnika procesowego. Gdyby taki wymóg istotnie obciążał poszkodowanego to pozycję Skarbu Państwa w procesach takich jak w niniejszej sprawie uznać należałoby jako bezpodstawnie uprzywilejowaną, a sam proces iluzoryczny albowiem postępowanie dowodowe w sprawie miałoby na celu weryfikację luźnego szacunku strony powodowej w dacie wnoszenia pozwu, często nie popartego fachowymi danymi (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5.06.2013r., I ACa 391/13).

Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu, co uczyniła powódka, powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuja szczególnych

postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442<sup>1</sup> § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13). Powódka zgłosiła swoje roszczenie pozwanemu w dniu 18 października 2005 r., a następnie w dniu 10 grudnia 2013 r. wystąpiła ponownie z pozwem o odszkodowanie. Zatem powódka dochowała 2-letniego, zawitego terminu do zgłoszenia roszczenia, a jej roszczenie nie uległo przedawnieniu w chwili wystąpienia z pozwem w niniejszej sprawie, bowiem mogła to uczynić do dnia 1 stycznia 2014 r.

W ocenie Sądu, nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej budynku pomimo faktu, że powódka takich kosztów jeszcze nie poniosła. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 uPOŚ nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 uPOŚ jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Ustęp 3 art. 136 uPOŚ został wprowadzony z dniem 28 lipca 2005 roku, a więc już w czasie, kiedy obowiązywało rozporządzenie o wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione” – stąd też przepisu art. 136 ust. 3 uPOŚ nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 tejże ustawy.

Sąd uznał zatem żądanie zasądzenia odszkodowania z tytułu konieczności poczynienia nakładów na nieruchomość za zasadne, jednakże nie w takim zakresie, jak domaga się tego powódka.

Zgodnie z art. 209 kc każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

***Jak wskazuje Komentarz do Kodeksu cywilnego. Tom I. pod red. prof. dr hab. M. G. ( rok 2016 ) regulacja zawarta w art. 209 KC stanowi, iż każdy ze współwłaścicieli może dokonywać tzw. czynności zachowawczych. Aby dana czynność mogła zostać zaliczona do kategorii "zachowawczych", powinna spełniać następujące przesłanki. Po pierwsze, celem czynności musi być ochrona wspólnego prawa. Jak wskazuje się w literaturze, chodzi tu zarówno o środki profilaktycznej ochrony zagrożonego prawa, jak i właściwe środki służące ochronie prawa naruszonego (tak A. Cisek, K. Górską, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2014, s. 405; zob. także E. Gniewek, w: System PrPryw, t. 3, 2007, s. 468 i 469). Po drugie, czynność powinna być przedsięwzięta w interesie wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko tego spośród nich, który jej dokonuje. Z tego względu nie będzie czynnością zachowawczą takie działanie współwłaściciela, które ma na celu wyłącznie ochronę przysługującego mu udziału (por. J. Ignatowicz, w: Komentarz KC, t. I, 1972, s. 536; T.A. Filipiak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. II, 2012, s. 104; A. Cisek, K. Górską, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2014, s. 405; a także wyr. SN z 30.10.2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, Nr 7-8, poz. 72). Do czynności zachowawczych zalicza się: wytoczenie powództwa windykacyjnego zmierzającego do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiegającego utracie prawa własności wskutek zasiedzenia [zob. na gruncie dekretu z 11.10.1946 r. – Prawo rzeczowe, Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm., uchw. SN (7) z***

**15.9.1960 r., I CO 16/60, OSNCK 1961, Nr 2, poz. 31]; wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości (por. na gruncie Prawa rzeczowego z 1946 r. orz. SN z 30.3.1962 r., III Cr 237/62, OSN 1963, Nr 2, poz. 48); wystąpienie z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyr. SN z 7.4.2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, Nr 4, poz. 46); wystąpienie z powództwem o opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego (post. SW w Poznaniu z 17.8.1973 r., III CR 1366/73, L.); wystąpienie z powództwem o ustalenie prawa własności; wystąpienie z wnioskiem o założenie księgi wieczystej, czy wpis do księgi wieczystej prawa własności; zastosowanie obrony koniecznej lub dozwolonej samopomocy (E. Gniewek, w: System PrPryw, t. 3, 2007, s. 469; A. Cisek, K. Górka, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2014, s. 406); dokonanie napraw uchylających bezpośrednio zagrożenie dla substancji rzeczy wspólnej; sprzedaż rzeczy ze względu na możliwość szybkiego jej zepsucia (por. Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2006, s. 130; T.A. Filipiak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. II, 2012, s. 105). Za dyskusyjne uznano w doktrynie poglądy orzecznictwa, zgodnie z którymi czynnościami zachowawczymi są: dochodzenie całej należności z tytułu czynszu najmu przez współwłaściciela sprawującego zarząd nieruchomością [uchw. SN (7) z 14.6.1965 r., III CO 20/65, L., mająca moc zasady prawnej] oraz dochodzenie przez współwłaściciela zarządzającego nieruchomością, w całości i na swoją rzecz, naprawienia szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym, polegającym na bezprawnym wycięciu drzew (wyr. SN z 9.6.1998 r., II CKN 792/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 15) (zob. T.A. Filipiak, w: Kidyba, Komentarz KC, t. II, 2012, s. 105). Do czynności zachowawczych nie zalicza się natomiast wytoczenia powództwa o odszkodowanie za utraconą własność. W tym przypadku współwłaściciel może dochodzić jedynie przypadającej mu części odszkodowania (wyr. SN z 27.10.1971 r., I CR 427/71, OSNCP 1972, Nr 5, poz. 88).**

W ocenie Sądu powódce przysługuje jedynie połowa odszkodowania z tytułu nakładów niezbędnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości, stosownie do wysokości udziału powódki w nieruchomości. Zdaniem Sądu dochodzenia przez powódkę wyłącznie na swoją rzecz odszkodowania za konieczność dokonania nakładów akustycznych nie jest czynnością zachowawczą w rozumieniu art. 209 kc. W związku z tym powódka nie może domagać się zasądzenia całej kwoty z tego tytułu, a jedynie połowy, stosownie do swojego udziału w nieruchomości. Powódka od początku postępowania domagała się połowy odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, jak i nakładów na zapewnienie nieruchomości właściwego klimatu akustycznego. Co więcej w sprawie toczącej się pod sygnaturą akt(...) Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu powódka domagała się swojej części odszkodowania wraz z drugim współwłaścicielem i jego żoną, a nadto w sprawie tej E. i M. K. cofnęli pozew w części im przysługującej i postępowanie zostało w tym zakresie umorzone. Zdaniem Sądu powódka od chwili zgłoszenia roszczenia, to jest od roku 2005 była świadoma, że przysługuje jej ono jedynie w zakresie wynikającym z wysokości udziału w nieruchomości. Powódka nie wyjaśniła dlaczego uznała, że jednak przysługuje jej całość odszkodowania z tytułu nakładów na nieruchomość. W załączniku do protokołu rozprawy, która odbyła się w dniu 8 czerwca 2017 r., powódka powołała orzeczenie Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 28 marca 2017 r. wydane w sprawie (...) podnosząc, iż w analogicznym stanie faktycznym Sąd uwzględnił żądanie powodów w tamtejszej sprawie co do zwrotu nakładów, w całości. Sąd zwraca uwagę na to, iż na dzień wydania wyroku w niniejszej sprawie nie zostało sporządzone uzasadnienie pisemne orzeczenia wobec tego nie jest wiadomym, czy i dlaczego powództwo zostało uwzględnione w takiej części.

Mając na uwadze powyższe uwagi wskazać należy, że powódka w niniejszym postępowaniu wykazała swoje roszczenie w łącznej kwocie 71 043,71 zł, w tym 27 037, 50 zł z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości i kwoty 44 006,21 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. O zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki powyższej kwoty orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c, zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W ocenie Sąd pozwany miał świadomość istnienia roszczenia powódki od dnia 18 października 2005 r., kiedy to powódka zgłosiła pozwanemu swoje roszczenie i wezwała go do zapłaty kwoty 105 400 zł. Teoretycznie więc od tej daty mógł domagać się odsetek za opóźnienie. Powódka ostatecznie sprecyzowała, iż domaga się zasądzenia odsetek od dnia 25 lutego 2014 r., gdyż najpóźniej w tej dacie pozwany został wezwany do zapłaty całej kwoty odszkodowania dochodzonego w sprawie. Na dzień 25 lutego 2014 r. powódka domagała się kwoty 30 000 zł za spadek wartości nieruchomości oraz 20 000 zł tytułem odszkodowania za nakłady akustyczne. Sąd uznał zatem, iż odsetki ustawowe od dnia 25 lutego 2014r. winny być naliczane od kwot dochodzonych pierwotnie, natomiast od kwoty 24 006,21 zł winny być naliczane od dnia 28 grudnia 2016 r. Określając w ten sposób datę odsetek Sąd uznał, iż powódka dokonała rozszerzenia żądania pozwu w piśmie z dnia 13 grudnia 2016 r. Pismo to zostało wysłane do pełnomocnika pozwanego w dniu 15 grudnia 2016 r. Mając na uwadze czas niezbędny do doręczenia pisma ( 5 dni ) oraz czas na dobrowolną realizację żądania ( 7 dni ) Sąd uznał, iż odsetki za opóźnienie winny być naliczane od dnia 28 grudnia 2016 r. Żądanie odsetkowe dotyczące wcześniejszego okresu podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt 2 wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kpc i art. 108 § 1 k.p.c. mając na uwadze w jakim zakresie strony wygrały i przegrały niniejszy proces.

SSO Maria Prusinowska

## ZARZĄDZENIE

1. Odnotować, termin do sporządzenia uzasadnienia przedłużony zarządzeniem Prezesa Sądu Okręgowego w Poznaniu, dodatkowo w dniu 3 sierpnia 2017 r. do dnia 1 września 2017 r. urlop sędziego,
2. odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron,
3. za 14 dni lub z apelacją.

SSO Maria Prusinowska

P., dnia 18 września 2017 r.