

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Izabela Korpik**

Protokolant: po. stażysty Weronika Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa:

**J. B.**

przeciwko

**(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 426 412 zł (czterysta dwadzieścia sześć tysięcy czterysta dwanaście złotych 00/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie :

- a) od kwoty 80 000 zł od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 346,412 zł od dnia 23 września 2016 roku do dnia zapłaty;

1. oddala powództwo w pozostałym zakresie ;

2. kosztami procesu w całości obciąża pozwanego i z tego tytułu:

a. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16 217 zł;

b. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 23.629,44 zł z tytułu nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa oraz nieuiszczonego wynagrodzenia za opinię biegłych;

/-/Izabela Korpik

## UZASADNIENIE

Powód J. B. pozwem z dnia 26 lutego 2014 roku złożonym do sądu w dniu 28 lutego 2014 roku wniósł o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 80 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód podał, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). W ocenie powoda nieruchomość, w wyniku (...), narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonego uchwałą

Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Powód wskazał, że wartość jego nieruchomości z powodu położenia w strefie (...) spadła o 65 000 zł oraz że konieczne jest przeznaczenie 15 000 zł w związku z zapewnieniem nieruchomości właściwego klimatu akustycznego i tych właśnie kwot dochodzi niniejszym pozwem, zastrzegając jednocześnie, że kwota powyższa stanowi szacowaną wartość dochodzonego roszczenia, albowiem dokładne określenie szkody związanej ze zmniejszeniem rynkowej wartości nieruchomości, a także związanej z nakładami koniecznymi do modernizacji akustycznej budynku nie jest możliwe bez wiadomości specjalnych – tj. bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych z dziedziny nieruchomości i budownictwa – o przeprowadzenie których wniósł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 25 czerwca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany zakwestionował legitymację czynną powoda, wskazując, że nie wykazał on, aby na należącej do niego nieruchomości znajdował się budynek mieszkalny. Pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niego również pozytywne skutki, w szczególności poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu, możliwości ubiegania się o ulepszanie swoich nieruchomości w celu poprawy komfortu akustycznego, stabilizację rynku nieruchomości, co stanowi okoliczność pozytywną, niewpływającą wbrew jego twierdzeniom, na zmniejszenie wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego praw własności. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. Pozwany wskazał także, iż przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na przedmiotowym terenie obowiązywały regulacje posługujące się takimi samymi wartościami poziomu hałasu, jak w uchwale o wprowadzeniu strefy. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2014 roku powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie. Zakwestionował podniesiony przez pozwanego zarzut braku legitymacji procesowej do wytoczenia powództwa, podniósł, że jego legitymacja do bycia inicjatorem niniejszego procesu wynika wprost z przysługującego mu prawa własności do nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, a nie z faktu zabudowania nieruchomości budynkiem.

Powód wskazał, że wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych dla nieruchomości wzmiankowaną uchwałą, a ograniczenia te związane są z hałasem lotniczym – potencjalni nabywcy nieruchomości boją się ograniczeń z tego wynikających. Powód podniósł, że nie może, pomimo stosownego zamiaru, rozpocząć działalności gospodarczej związanej z prowadzeniem kliniki – obecnie nie istnieje możliwość rozpoczęcia takiej działalności, co powoduje po stronie powoda szkodę. Inicjator procesu zwrócił też uwagę na obowiązek pozwanego do poniesienia kosztów modernizacji akustycznej nieruchomości – która to zasada odpowiedzialności nie była kwestionowana przez pozwanego.

Zarządzeniem z dnia 27 maja 2014 r. (k. 115) przewodniczący połączył do wspólnego prowadzenia – celem przesłuchania w charakterze świadka T. J. i G. B. za stroną pozwaną do sprawy I C 2480/13 sprawy: I C 675/14, 697/14, 681/14, 682/14, 279/14, 3471/13 oraz 672/14 i 680/14.

Postanowieniem z dnia 19 września 2014 t. (k. 138-141) Sąd rozłączył wskazane sprawy do odrębnego prowadzenia.

Postanowieniem z dnia 21 października 2014 r. (k. 246) Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego z dziedziny akustyki, po przeprowadzeniu przez niego oględzin nieruchomości, zapoznaniu się z

aktami sprawy, dokumentami złożonymi przez strony do dziennika ogólnego oraz dokumentacją przedstawioną przez strony na żądanie biegłego na okoliczność ustalenia, czy budynki mieszkalne powoda spełniały wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej co do ochrony akustycznej dla dopuszczalności poziomu hałasu przed wejściem w życie Uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku, tj. przed 28 lutego 2012 roku, a jeżeli nie, to jakie nakłady powinny być poniesione celem doprowadzenia budynków do stanu zgodnego z tymi normami oraz czy budynki powoda obecnie wymagają dodatkowych nakładów związanych z wprowadzeniem (...) dla lotniska P. – Ł. w P., jeśli tak, to jakie nakłady są konieczne do wykonania, postanowił przeprowadzić dowód z dziedziny budownictwa na okoliczność wyceny nakładów wskazanych przez biegłego z dziedziny akustyki, oraz dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność czy, a jeżeli tak, to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powoda po dniu 28 lutego 2012 roku, tj. po wejściu w życie Uchwały Sejmiku Województwa (...), a w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości ustalenia, co było tego przyczyną, w szczególności czy wpływ na to miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z uchwały, emisja hałasu związana z funkcjonowaniem lotniska i tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości.

Pismem procesowym z dnia 23 września 2016 roku powód rozszerzył powództwo o kwotę 346.412 zł i wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 426.412 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia zapłaty w pozostałym zakresie wnosząc jak dotychczas . ( k 534 ).

Strona pozwana podtrzymała swoje stanowisko .

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

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

W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P. B., R.-C. i K..

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

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

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

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227 847 pasażerów, przy liczbie 13 225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1 274 679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23 609. W 2012 r. z portu skorzystało 1 595 221 pasażerów i odbyło się 25 261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód**: kopia fragmentu decyzji (...) (k. 42-50, 79-86), informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej (k. 54-59), raport o oddziaływaniu na lotnisko (k. 60- 65), informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki – (k. 67- 73)

Powód J. B. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość ta jest położona w sąsiedztwie lotniska cywilnego P. - Ł., które jest własnością pozwanego.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód** : odpis księgi wieczystej (k. 9-15), zeznania powoda (k. 245), zeznania G. B. – za stronę pozwaną (k. 139).

Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 r. na podstawie art. 135 ust. 1, 2, 3a i 3b u.p.o.ś. uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania (dalej jako: (...)) dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

Nieruchomość powoda znalazła się w wewnętrznej strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej (...) w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

Okoliczność bezsporna

W chwili wejścia w życie przedmiotowej uchwały (na dzień 28 lutego 2012 r.) nieruchomość powoda była zabudowana podpiwniczonym, czterokondygnacyjnym wolnostojącym budynkiem mieszkalnym, o powierzchni a gruntu 770 m<sup>2</sup>.

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu o kwotę 264 500 zł w związku z położeniem w strefie ograniczonego użytkowania według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku i cen na dzień sporządzenia opinii.

Sam fakt wprowadzenia (...) ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania i związanych z nim utrudnieniach w sposobie użytkowania nieruchomości, powoduje utratę wartości nieruchomości.

**Dowód:** opinia biegłego sądowego K. R. z dnia 21 kwietnia 2016 r. (k.398-442), /zeznania biegłego K. R. złożone na rozprawie w dniu 23 września 2016 roku (k536)

Wykluczając hałas lotniczy budynek mieszkalny powoda spełnia wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku hałasu zapewniając nieprzekraczanie poziomu 30 dB w pomieszczeniach mieszkalnych, aktualnie budynek wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej dla poziomu hałasu powodowanego działalnością PL (...).

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powoda konieczne jest dokonanie wymiany 47 okien w budynku o łącznej powierzchni 106,8 m<sup>2</sup> o deklarowanej przez producenta wartości R a2 > 35 dB, dokonać wymiany drzwi wejściowej na drzwi o deklarowanej przez producenta wartości R a2 > 35 dB lub dwie pary drzwi o deklarowanej przez producenta wartości R a2 > 35 dB, wykonać instalację wentylacyjną nawiewno – wywiewną z odzyskiem ciepła, zwiększyć izolacyjność akustyczną stropodachu nad poddaszem użytkowym.

Wartość nakładów niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego budynku powoda według cen aktualnych wynosi 161 912 zł z uwzględnieniem nawiewników ściennych..

**Dowód** : opinia biegłego z zakresu Akustyki T. W. z lipca 2015 roku (k. 270-308) wraz załącznikami i protokołami (k. 309- 322), opinia biegłego J. R. z dnia 21 kwietnia 2016 r. (k. 398-442) i zeznania biegłego K. R. złożone na rozprawie w dniu 23 września 2016 roku k. 536 , zeznania biegłej T. W. złożone na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 roku

Pismem z dnia 20 lutego 2014 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 100 000 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz za konieczność poniesienia nakładów dla zapewnienia właściwego komfortu akustycznego (odpowiednio 80 000 zł i 20 000 zł) oraz wskazał, że ostatecznym terminem zapłaty winie być 26 lutego 2014 roku.

**Dowód** : wezwanie do zapłaty (k.16-17).

Sąd dokonał ustalenia przedstawionego stanu faktycznego na podstawie przeprowadzonych dowodów.

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

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego opinie prywatne, albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinię biegłego sądowego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości oraz wysokość nakładów w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawianych przez pozwanego dokumentów prywatnych (w tym opinii sporządzonych na jego zlecenie) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego sądowego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł także na opinii biegłego sądowego K. R. w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powoda oraz wysokość nakładów, które należy ponieść na nieruchomość w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego. W ocenie sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał, na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł w trakcie przesłuchania na rozprawie do pytań zadawanych w szczególności przez stronę pozwaną, wyjaśnił w sposób szczegółowy, z jakiego względu odrzucił 17 transakcji, wskazał, czym są transakcje odstające i dlaczego nie mogą być uwzględniane przy szacowaniu wartości czy spadku wartości nieruchomości. Biegły w sposób klarowny wyjaśnił, dlaczego w swojej opinii nie zastosował tzw. czynnika „moda na lokalizację”, tłumacząc, że w swojej praktyce rzeczoznawcy majątkowego nie spotkał się z takim czynnikiem i nie jest to element uwzględniany w wycenie.

Biegły wyjaśnił w szczególności, a Sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił, z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

W ocenie Sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Należy mieć na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie do spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Opinia ta została zakwestionowana przez stronę pozwaną, która domagała się przesłuchania biegłego podczas rozprawy oraz o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd, po złożeniu zeznań przez biegłego K. R. w dniu 23 września 2016 r. oraz przez biegłą T. K. – W. w dniu 15 listopada 2016 roku, na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 roku oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie kolejnego dowodu z opinii biegłego.

W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powoda oraz wysokość nakładów w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku została sporządzona w

sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. Także wnioski związane z wyceną nakładów okazały się być przekonujące dla Sądu, biegły, kierując się ustaleniami biegłego akustyka wyliczył wysokość nakładów, które należy ponieść, a przy tym – przyznając, że nie ma odpowiedniej wiedzy w związku z akustyką budynku przedstawił dwa warianty wyliczeń – uwzględniające zamontowanie nawiewników oraz nieuwzględniające takiego rozwiązania, z kolei Sąd, po zapoznaniu się z zeznaniami biegłego akustyka rozstrzygnął, który ze wskazanych wariantów należy wziąć pod uwagę.

W konsekwencji opinii K. R. nie można postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskałoby się inne wyniki. Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

Podobnie oceniono opinię sporządzoną przez biegłego z dziedziny akustyki – T. W., która w sposób wyczerpujący odniosła się do tezy dowodowej postawionej przez tutejszy Sąd. T. W. ustaliła, czy nieruchomość powoda spełnia wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności oraz wskazała, jakie czynności należy podjąć, aby został zachowany komfort akustyczny budynku w związku z działalnością pozwanego portu lotniczego – przedstawiła spis koniecznych prac modernizacyjnych, których wykonanie zapewni istnienie odpowiednich warunków akustycznych.

Podczas rozprawy w dniu 15 listopada 2016 roku biegła ostatecznie podtrzymała w całości wydana opinię ( początkowo oświadczyła, że drzwi w korytarzyku mogłyby zostać nie wymienione gdyż nie jest to pomieszczenie chronione akustycznie jednak z uwagi na słabą jakość tych drzwi biegła ostatecznie wskazała, że konieczna jest ich wymiana ). Biegła T. W. jednoznacznie wskazała, że koniecznym jest zamontowanie nawiewników dla prawidłowej izolacyjności akustycznej .

Sąd dał wiarę zeznaniom G. B. (k. 138), który opisał, jak wygląda siatka lotów pozwanego (...) oraz czy liczba wykonywanych operacji lotniczych powoduje przekraczanie norm określonych w Uchwale, zeznania te, choć nadano im przymiot wiarygodności nie przyczyniły się do wydania uzasadnianego rozstrzygnięcia, bowiem istotą niniejszego sporu była kwestia ewentualnego spadku wartości nieruchomości oraz koszty dostosowania budynków znajdujących się w strefie (...). Zeznania G. B., jakkolwiek pomocne do osadzenia realiów sprawy w szerszym kontekście nie zawierały informacji i istotnych faktów mogących wpłynąć na ustalenia stanu faktycznego.

Sąd dał wiarę zeznaniom powoda J. B., który podał, z jakimi uciążliwościami wiąże się zamieszkiwanie na terenie (...), jakie prace modernizacyjne wykonał, aby wygłuszyć budynek i odizolować się od generowanego przez (...) hałasu.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2014 r. (k. 255) Sąd oddalił wniosek pozwanego o rozszerzenie tezy dowodowej do biegłego rzeczoznawcy majątkowego i akustyka uznając, że okoliczności, na które postanowiono przeprowadzić dowód z opinii biegłych specjalistów pozwolą na ustalenie kwestii istotnych dla wydania uzasadnianego rozstrzygnięcia. W ocenie Sądu bez znaczenia dla niniejszego postępowania było ustalenie tendencji kształtowania się cen nieruchomości położonych w (...) z zastrzeżeniem, że badanie tego czynnika powinno obejmować okres od 2009 roku i rozróżniać wpływ tego czynnika na wartość nieruchomości w okresie przed ustanowieniem (...) oraz ustalanie wpływu emisji hałasu na wartość nieruchomości od 2009 roku. Należy zauważyć bowiem, że Uchwała Sejmiku Województwa weszła w życie 2012 roku i od tej daty inicjator procesu domaga się ewentualnego odszkodowania i upatruje się strat związanych ze stratą wartości nieruchomości.

Sąd nie przychylił się również do wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłych do Komisji Arbitrażowej Federacji Stowarzyszenia (...) na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 roku ten wniosek pozwanego oddalił . Dowód z opinii Komisji Arbitrażowej nie mógł być bowiem traktowany jako z dowód z opinii instytutu naukowego

lub naukowo – badawczego. Federacja jest organizacją społeczną i ma za zadanie rozwiązywanie problemów środowiska rzeczoznawców majątkowych. Negatywna ocena prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego wydana przez Komisję Arbitrażową może prowadzić do wszczęcia postępowania dotyczącego odpowiedzialności zawodowej rzeczoznawcy który sporządził operat. W orzecznictwie sądów podkreśla się, że w przypadku gdy przyjęta sporządzona opinia budzi wątpliwości należy dopuścić dowód z opinii innego biegłego, a nie posiłkować się stanowiskiem Federacji. Nawet zatem gdyby w sprawie wydana została opinia Komisji podlegałaby analizie na gruncie art. 233 par. 1 K.p.c. bez nadawania szczególnego znaczenie temu dowodowi.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Inicjator niniejszego procesu domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości której jest właścicielem – 264 500 zł oraz odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego w kwocie 161 912 zł .

W pierwszej kolejności koniecznym było odniesienie się do najdalej idącego zarzutu strony pozwanej dotyczącej braku legitymacji czynnej powoda. Wskazać należy, że legitymacja ta nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Powód jest właścicielem objętej rozpatrywanym żądaniem nieruchomości, stąd też była uprawniony do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Przechodząc natomiast do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa raz jeszcze wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (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 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10;



postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

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

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

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym można wystąpić w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonał tego pismem z dnia 20 lutego 2014 roku (k. 16), a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania. Złożenie pozwu do sądu nastąpiło zaś przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powoda strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powódka również upatrywała źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość powoda objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy, nie może on obecnie zrealizować swoich planów odnoszących się do pobudowania szpitala/lecznicy na terenie nieruchomości. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz

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

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powoda spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości inicjatora procesu doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla niego ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powoda po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wyniósł 264 500 zł. Powód, z tytułu spadku wartości nieruchomości domagała się zapłaty na swoją rzecz kwoty 264 500.

Podkreślenia wymaga fakt, iż biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powoda związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska, przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił w świadomości społecznej, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego sądowego, Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu), wynikająca z samego faktu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a

dotatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwy jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

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

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powoda kwota 264 500 zł, która wynikała wprost z wniosków opinii biegłego.

Należało się odnieść do kolejnego żądania inicjatora procesu, który domagał się odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego - początkowo wnosił o zasądzenie na jego rzecz kwoty 15 000 zł, a po zapoznaniu się z opinią biegłego akustyka rozszerzył powództwo do kwoty 161 912 zł .

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego na podstawie opinii biegłego akustyka na kwotę na kwotę 161 912 zł .

Zasądzenie na rzecz powoda kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powód takie koszty poniósł, czy też nie. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. 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 u.p.o.ś. 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. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

Z uwagi na powyższe Sąd, uznając żądanie odszkodowania z tytułu nakładów za uzasadnione w zasądził na rzecz powoda kwotę 161 912 zł i po zsumowaniu jej z wysokością odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w kwocie 264 500 zł uwzględnił to w punkcie 1. wyroku.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód wezwał pozwanego do zapłaty odszkodowania pismem z dnia 20 lutego 2014 roku wyznaczając termin do zapłaty na dzień 26 lutego 2014 roku, w konsekwencji Sąd uznał, że odsetki należą się od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego w wezwaniu, tj. od dnia 27 lutego 2014 roku i od tej daty zasądzone odsetki za opóźnienie od kwoty 80 000 zł (zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu), natomiast odsetki od rozszerzonego powództwa zasądzone od 23 września 2016 roku tj od pisma rozszerzającego powództwo. Powód wnosił o zasądzenie odsetek od kwoty 426.412 zł od dnia 27 lutego 2014 roku i dlatego w zakresie odsetek od rozszerzonego powództwa za okres od 27 lutego 2014 roku do 22 września 2016 roku Sąd oddalił powództwo orzekając jak w punkcie 2 sentencji wyroku.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 98 kpc, uznając, że powód wygrał proces w całości, z tego powodu kosztami procesu obciążono pozwanego i z tego tytułu zasądzone od niego na rzecz powoda kwotę 16 217 zł, na którą składały się : 7 200 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 4 000 zł tytułem zwrotu uiszczonych przez powoda opłat od pozwu, 5 000 zł tytułem zaliczki na opinię biegłego, oraz nakazano ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 17 321 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa oraz 6.308,44 zł tytułem wynagrodzenia za sporządzone opinie.

O powyższym Sąd orzekł jak w punkcie 3 sentencji wyroku.

SSO Izabela Korpik