

Sygnatura akt I C 2608/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Wieczorek

Protokolant: p.o. stażysty Julia Mruk

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa T. D.

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

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 94.905,48 złotych (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset pięć złotych 48/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.
2. Umarza postępowania co do kwoty 1.548,00 złotych.
3. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.
4. Kosztami postępowania obciąża pozwanego w całości i zasądza od niego na rzecz powoda kwotę 12.417,00 złotych oraz nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Poznaniu kwotę 1.023,00 zł.

**SSO Agnieszka Wieczorek**

## UZASADNIENIE

Powód T. D., w pozwie z dnia 23 listopada 2015 r. (data wpływu do Sądu 27 listopada 2015 r.) wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. na swoją rzecz kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty w tym:

- 1) 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda,
- 2) 16.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powoda.

Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz 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. (...), obręb ewidencyjny P., nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...). W ocenie powoda nieruchomość, w wyniku (...), narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania (dalej jako: (...)) wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 30 stycznia 2012 r. Powód wskazał, że wartość jego nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz gdyby nie obszar ograniczonego użytkowania mógłby,

podobnie jak właściciele nieruchomości poza przedmiotowym obszarem swobodnie korzystać ze swojego dobra i osiągać z niego przychody, czy to w drodze sprzedaży, czy też np. zmiany przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. Nadto w związku ze zwiększonym hałasem wywołanym prowadzeniem lotniska zachodzi konieczność rewitalizacji akustycznej budynku powoda zgodnie z Uchwałą Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. W związku z powyższym konieczne jest poczynienie nakładów na nieruchomość celem rewitalizacji budynku mieszkalnego.

Nadto powód wskazał, że dochodzona kwota 76.000 zł stanowi jedynie szacunkową wartość i stanowi jedynie część roszczenia wskazanego w zgłoszeniu roszczeń skierowanych do strony pozwanej. Prawidłowe określenie wysokości szkody wymaga przeprowadzenia specjalistycznych opinii i po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłych sądowych strona powodowa zastrzega sobie możliwość rozszerzenia żądania powództwa. Żądanie zasądzenia odsetek ustawowych powód ustalił począwszy od pierwszego dnia po upływie określonego terminu w wezwaniu do zapłaty. Jako podstawę swojego roszczenia powód wskazał art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska. Podniósł, że zwywał pozwanego do zapłaty, tym niemniej bezskutecznie (k. 2-17).

W odpowiedzi na pozew z dnia 28 grudnia 2015 roku pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W pierwszej kolejności pozwany w uzasadnieniu podniósł, że powód nie wykazał, że jego nieruchomość położona jest w strefie wewnętrznej. Podał, iż w rozpoznawanej sprawie nie znajduje zastosowania wykładnia judykatury wynikająca z orzeczeń wydanych w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w K., a także dla lotniska im. F. C. w W., z uwagi na odmienny charakter każdego z tych obszarów. W następnej kolejności pozwany zauważył, 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 poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują zmniejszenia 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. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu 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. 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, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Odnosząc się do roszczenia o odszkodowanie w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych pozwany wskazał, że przesłanką do zapłaty takiego odszkodowania jest każdorazowo zaistnienie szkody, a nie można wykluczyć, że zastosowane w budynku powoda rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Nadto podkreślił, że ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, ale jedynie określone w Polskich Normach pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej tj. pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi (np. sypialnia, pokój dziecięcy, ale już nie korytarz czy łazienka). Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące zasądzenia odsetek od dnia 11 lutego 2014 r., z uwagi na brak udowodnienia przez powoda istnienia obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego, a tym samym nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. W dalszej kolejności wniósł o oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej (k. 73-87).

W piśmie z dnia 27 stycznia 2016 roku powód podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie i w związku z kwestionowaniem położenia jego nieruchomości w strefie wewnętrznej (...) złożył zaświadczenie Urzędu marszałkowskiego stwierdzające położenie nieruchomości powoda w strefie wewnętrznej (...). Zaprzeczył, by utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie skutkowało powstaniem szkody po jego stronie, akcentując

ograniczenia, jakie jego w związku z tym dotknęły. Zwrócił uwagę na unormowania ustawowe, szerzej wyjaśniając, z jakich przyczyn twierdzenia pozwanego nie mogą uzasadniać oddalenia powództwa (k. 185-194).

W toku procesu, po opracowaniu opinii przez biegłego z dziedziny akustyki, budownictwa i z dziedziny szacowania nieruchomości J. W. pismem procesowym z dnia 29 maja 2016 roku (data wpływu do Sądu 1 czerwca 2017 roku) powód rozszerzył żądanie pozwu w zakresie roszczenia o nakłady na wygłuszenie nieruchomości o kwotę 20.453,48 zł i wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz w tym zakresie kwoty 36.453,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz cofnął roszczenia o ubytek wartości nieruchomości o kwotę 1.548 zł i wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanego w tym zakresie kwoty 58.452,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty (k. 347-349).

W piśmie z dnia 23 czerwca 2017 r. (data wpływu do Sądu 26.06.2017 r.) pozwany wniósł o oddalenie żądania pozwu w całości również w zakresie kwoty zgłoszonej pismem z dnia 29 maja 2016 r. tj. kwoty 18.905,48 zł (k.402-403).

### **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 składano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port 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. na Menem. 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., EastMidlands, 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 2011 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 13.223 operacji lotniczych. W 2008 r.

natomiast z portu skorzystało jut 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyto się 25.261 operacji lotniczych.

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

**Okoliczności bezsporne**, a nadto: odpis z rejestru KRS pozwanej spółki (k. 90-97); decyzje w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”(k.98-131), informacje dotyczące wdrożenia decyzji środowiskowej (k.164-176), raport o oddziaływaniu na środowisko (k. 156-163), informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k. 177-181).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania 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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55dB, pochodzącego do startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii 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 izolinii 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 izolinii 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 terenu lotniska.

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

### **Okoliczności bezsporne.**

Powód T. D. jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy P.w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

**Okoliczności bezsporne**, a nadto dowód: odpis zupełny z księgi wieczystej (k. 22-24), operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości sporządzony przez biegłego sądowego J. W. (k. 232-269)

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym.

Dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ulicy (...) w P.. Zatwierdzony Uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 26 lutego 2008 r. Teren przedmiotowej działki stanowi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (3MN/U).

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) opisana powyższej nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., w miejscu w którym równoważny poziom hałasu LAeqD i LAeqN wynosi dla hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych LAeqD = 60 dB i LAeqN = 50 dB, a dla hałasu związanego z działalnością lotniska LAeqD = 55 dB i LAeqN = 45 dB.

**Okoliczność bezsporne**, a nadto dowód: opinia biegłego J. W. z dnia 20 marca 2017 r.(k. 232-269), zaświadczenie Marszałka Województwa (...) z dnia 26 stycznia 2016 r. (k. 196), wydruk z księgi wieczystej (k.261-267),mapki dotyczące usytuowania nieruchomości (k.260, k. 249).

Wartość opisanej powyżej nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr(...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

Wartość nieruchomości powoda według stanu nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. i według cen na dzień 3 czerwca 2016 r. wynosi **672.445 zł.**

W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości powoda, stanowiącej działkę nr (...), uległa zmniejszeniu o **58.452 zł.**

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powoda wymaga adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Ogólne szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu przystosowania nieruchomości powoda do wymagań akustycznych ustanowionych dla strefy wewnętrznej (...) dla L. P. – Ł. wynoszą **36.453,48 zł.**

**dowód:** opinia pisemna biegłego J. W. z dnia 13.04.2017. o zmniejszeniu wartości rynkowej nieruchomości niezabudowanej według stanu nieruchomości na dzień 28.02.2012 r. i poziomu cen na dzień 20.03.2017 r. (k. 270-299),operat szacunkowy biegłego J. W. z dnia 20.03.2017 (k. 232-269), opinia pisemna biegłego J. W. z dnia 20.04.2017 r. określająca wartości nakładów dla nieruchomości zabudowanej położonej w P. (k. 300-336),ustne zeznania na rozprawie z dnia 12.07.2017 r. biegłego J. W. (k . 426-426v).

Powód pismem z dnia 20 lutego 2014 r. skierował do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wezwanie do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł tytułem odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości oraz 100.000 zł tytułem odszkodowania za konieczny remont w celu dostosowania pomieszczeń mieszkalnych do odpowiednich standardów akustycznych.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty (k. 21-21v).

Następnie pismem z dnia 22 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanego do próby ugody, na podstawie której pozwany zapłaci powodowi kwotę 250.000 zł wraz z ustaleniem w ugodzie odpowiedzialności pozwanego za szkody mogące powstać w przyszłości w zakresie ubytku wartości nieruchomości położonej w P., przy ul. (...).

**Okoliczności bezsporne**, a nadto **dowód:** pismo powoda z dnia 22.02.2014 r. (k. 25-27), pismo pozwanego (k. 14-15).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej dowody w postaci dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, jak również opinii pisemnej o zmniejszeniu wartości nieruchomości rynkowej z dnia 13 kwietnia 2017 r., operatu szacunkowego z dnia 20 marca 2017 r., opinii pisemnej dotyczącej określenia wartości nakładów z dnia 20 kwietnia 2017 r. i zeznania biegłego sądowego J. W. na rozprawie w dniu 12 lipca 2017 r.

Sąd dał wiarę przedstawionym 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 oświadczenia zawarte w dokumencie.

Podkreślić należy, że między stronami ostatecznie bezsporne było, że nieruchomość powoda położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powoda oraz wysokości kosztów adaptacyjnych z tytułu przystosowania nieruchomości powoda do wymagań akustycznych ustanowionych dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł..

Powyższe Sąd ustalił w szczególności na podstawie ww. opinii i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. W. oraz na podstawie ustnych zeznań biegłego sądowego J. W..

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez stronę pozwaną 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.

Zdaniem sądu operat szacunkowy dotyczący wartości samej nieruchomości, opinia traktująca o spadku wartości przedmiotowej nieruchomości oraz opinia dotycząca wartości nakładów sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły J. W. wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób w jaki 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 J. W. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej co pozwala uznać, że posiada doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Istotne znaczenie ma fakt, że biegły od lat zajmuje się tematyką oddziaływania hałasu lotniczego na nieruchomości położone w strefach ograniczonego użytkowania. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w swoich ustnych zeznaniach na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego do wydanych przez niego opinii pisemnych, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Podkreślić przy tym należy także, że opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości oraz kwestii z nią związanych - w tym ustalenia spadku wartości, zawsze z istoty swej stanowi szacunek i określa potencjał nieruchomości. Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości ma charakter szacunkowy. Wartość rynkową determinuje i ostatecznie weryfikuje każdorazowo konkretna transakcja dotycząca konkretnej nieruchomości. To samo należy odnieść do ustaleń w zakresie ustalenia

spadków wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem stref ograniczonego użytkowania. Z istoty swej ustalenia dokonane w tym zakresie mają walor hipotezy. Przyjęcie przez biegłego najwłaściwszej w jego ocenie metody i doświadczenie zawodowe biegłego mają gwarantować to, że jego ustalenia będą jak najbardziej zbliżone do wyników, które mogłyby zostać osiągnięte w rzeczywistym obrocie. W ocenie sądu opinia biegłego J. W. została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości.

Strona pozwana miała możliwość zadawania pytań biegłemu na rozprawie dnia 12 lipca 2017 r., jednak wobec braku pytań, wniosła jedynie o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Wobec powyższego należało uznać, że strona pozwana nie zgłosiła zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości biegły rzeczowo i rzetelnie wyjaśnił w na rozprawie dnia 12 lipca 2017 r. Dlatego Sąd uznał opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz, że nie istnieje konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z kolejnych opinii biegłych. Zauważyć należy, że potrzeba powołania nowego biegłego na tożsamą okoliczność, powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii lub z konieczności dodatkowego asekurowania swoich postulatów. Stąd też o dopuszczeniu dowodu z opinii innego biegłego na tożsame okoliczności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę poddające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu, co powinno skutkować jego pominięciem w świetle art. 217 § 3 kpc (por. wyr. SN z 4.8.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000, Nr 22, poz. 807 oraz zob. wyr. SA w Katowicach z 5.6.2002 r., III AUA 811/02, OSA 2003, Nr 9, poz. 35).

Na rozprawie dnia 12 lipca 2017 r. pełnomocnik powoda cofnął wniosek o przesłuchanie powoda.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska zgodnie z którym, 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.

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

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego

użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość objęta postępowaniem została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązany 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 bowiem tego pismem z 20 lutego 2014 r. (k. 21-21v). Pozwany odebrał wezwanie dnia 21 lutego 2014 roku.

Jak to już wcześniej wskazano, powód domagał się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania początkowo kwoty 60.000 zł, jednak ostatecznie żądał kwoty 58.452 zł (k. 347).

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 co do której przysługuje powodowi prawo własności 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 powód również upatrywał źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie 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 (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca przedmiot postępowania 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 spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.



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

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 58.452 zł. Powód ostatecznie domagał się takiej kwoty z tego tytułu i żądaniem w takim kształcie Sąd był związany.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska 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, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego 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) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Wskazać należy, że normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym 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 wykazał, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) 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 58.452 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w

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

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

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotnika P. - Ł..

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

Sąd zauważa również, że uwzględnieniu podlegało również roszczenie powoda związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynku posadowionego na jego nieruchomości.

W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutów pozwanego, że nie można domagać się zwrotu tych nakładów, jeżeli nie zostały przez powoda poniesione, wskazać należy, że wykładnia językowa art. 136 ust 3 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 w (...). 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 dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Ustęp 3 art.136 ustawy prawo ochrony środowiska został wprowadzony z dniem 28 lipca 2005 r., a więc już w czasie, kiedy obowiązywało rozporządzenie wojewody z 2003 r. o wprowadzenia (...). Jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 ust 3 ustawy p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust.2 cyt. ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o

obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości (por: wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692). Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74).

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do uznania, że wolą ustawodawcy było ograniczenie praw właścicieli nieruchomości i wprowadzenie wyjątku od przedstawionej ogólnej zasady, tym bardziej, że ustawa prawo ochrony środowiska miała ułatwić naprawienie szkód, a nie stwarzać dodatkowe bariery uzyskaniu odszkodowania. Gdyby przyjąć odmienne rozumowanie, oznaczałoby to nieuzasadnione uprzywilejowanie tych właścicieli nieruchomości, których sytuacja majątkowa umożliwia dokonanie nakładów w okresie dwóch lat od wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody, którego upływ jako terminu zawitego powoduje wygaśnięcie roszczeń. Powyższe dyskryminowało by tych właścicieli, którzy ze względu na sytuację majątkową nie są w stanie dokonać stosowanych nakładów. Wskazać należy, że szkoda w majątku powoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody (...) z dnia 17 grudnia 2003 r., czyli 1 stycznia 2004 roku, a następnie Rozporządzenia Wojewody (...) z 31 grudnia 2007 r. które zmieniało pierwsze rozporządzenie. Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody (...) z 17 grudnia 2003 r. w strefie C obowiązywał zakaz tworzenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zakaz budowy 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. Zgodnie z załącznikiem nr 3 do ww. Rozporządzenia w strefie tej konieczne jest zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody (...) z 2007 r. w strefie II dopuszczono zabudowę mieszkaniową pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ochrony akustycznej mieszkańców. W tym miejscu wskazać należy, że kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norm PN-87/B- (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony długotrwałym, średnim poziomem dźwięku A spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla budownictwa jednorodzinne wynosi w dzień 60 dB i w nocy 55 dB. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:1999 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych. Z opinii biegłego wynika, gdyby przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania środowisko zewnętrzne w otoczeniu budynku powoda nie było poddane ponadnormatywnemu oddziaływaniu hałasów lotniczych, dopuszczonemu w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, wymagania normowe dotyczące poziomu hałasów zewnętrznych przenikających do budynku powoda oraz własności dźwiękoizolacyjnych przegród zewnętrznych byłyby spełnione. Analiza wpływu hałasów związanych z funkcjonowaniem lotniska na klimat akustyczny budynku powoda wskazuje, że dla aktywności lotniska zadeklarowanej w analizie porealizacyjnej dla stanu docelowego, który miał być osiągnięty w roku 2010, w porze dziennej warunki akustyczne nie spełniają wymagań normy w większości pomieszczeń chronionych.

Wysokość szkody powoda – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinie biegłego sądowego J. W.. Z wyliczeń biegłego wynika, że koszty adaptacji aby, spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda stanowią kwotę 36.453,48 zł.

Mając na uwadze powyższe, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda R. J. łącznie kwotę 94.905,48 zł, w tym 58.452 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 36.453,48 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 455 kc oraz art. 481 § 1 i 2 kc. Z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową wynika, iż pozwany został wezwany do zapłaty odszkodowania (przewyższającego sumę przyznaną w niniejszym procesie) pismem z dnia 20 lutego 2014 r., które zostało doręczone pozwanej spółce 21 lutego 2014 r. Należało zatem uznać, że od dnia 22 lutego 2014 r. pozwany pozostaje w zwłoce ze spełnieniem świadczenia.

Dodać należy, że wezwanie do zapłaty z 20.02.2014 r. opiewało na łączną kwotę 250.000 zł, a zatem także kwota rozszerzonego powództwa była objęta tym wezwaniem.

Na podstawie powołanych wyżej przepisów, w punkcie 1. Wyroku, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 94.905,48 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 lutego 2017 r. do dnia zapłaty, a pozostałym zakresie roszczenie powodów co do odsetek oddalił (pkt 3 wyroku).

Na podstawie art. 355 kpc Sąd umorzył postępowanie co do kwoty 1.548,00 złotych z uwagi na cofnięcie powództwa w tym zakresie przez powoda. ( k.347).

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 100 kpc, uznając, że powód wygrał proces niemal w całości (bowiem cofnięcie powództw dotyczyło jedynie kwoty 1.548 złotych), z tego powodu kosztami procesu obciążono pozwanego w całości i zasądzono od niego na rzecz powoda kwotę 12.417 zł, na którą składały się: 3 600 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 3 800 zł tytułem zwrotu uiszczonej przez powoda opłaty od pozwu, 5 000 zł tytułem zaliczki na opinię biegłego, oraz nakazano ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 1.023 zł tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu (pkt 4 wyroku).

SSO Agnieszka Wieczorek