

Sygn. akt XII C 1069/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** del. SSR Jan Sterczała

**Ławnicy:**

**Protokolant:** prot.sąd. Anna Malak

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2015 r. w Poznaniu na posiedzeniu jawnym

sprawy z powództwa K. C. adres zamieszkania ul. (...) (...)-(...) P.

przeciwko pozwanemu Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez (...)

o zapłatę

1) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 193.678,84 zł (sto dziewięćdziesiąt trzy tysiące sześćset siedemdziesiąt osiem złotych 84/100) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 76.000 zł od dnia 10 marca 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 117.678,84 zł od dnia 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty,

2) kosztami niniejszego postępowania obciąża pozwanego i z tego tytułu:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3.800 zł tytułem zwrotu uiszczonej przez nią opłaty sądowej, kwotę 5.000 zł tytułem zwrotu uiszczonej przez nią zaliczki na poczet przeprowadzonego w niniejszej sprawie dowodu z opinii biegłego oraz kwotę 3.617 zł z tytułu zwrotu kosztu jej procesowego zastępstwa,

b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 5.884 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa oraz kwotę 151,33 zł tytułem brakującej części zaliczki na poczet dowodu z opinii biegłego.

/-/ del. SSR Jan Sterczała

**Sygn. akt XII C 1069/13**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 listopada 2012 r., wniesionym przeciwko pozwanemu **Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez (...)**, powódka **K. C.** początkowo wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty **51.000 zł** z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania do dnia zapłaty, w tym kwoty **11.000 zł** tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym na jej nieruchomości i kwoty **40.000 zł** tytułem odszkodowania za spadek

wartości tej nieruchomości. Powódka domagała się również zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Powódka wskazała na objęcie nieruchomości do niej należącej położonej w P. przy ul. (...) ustanowionym z dniem 1 stycznia 2004 r. obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.(...) Należąca do niej nieruchomość położona przy ul. (...) w P. znalazła się początkowo w oparciu o rozporządzenie Wojewody (...) Nr 82/03 w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania, a następnie w oparciu o rozporządzenie Wojewody (...) Nr 40/07 w strefie **I** obszaru ograniczonego użytkowania. Powódka wskazała, że przysługują jej wynikające z przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.jedn. opubl. Dz.U. z 2006 r., Nr 129, poz. 902 ze zm.), w szczególności art. 129 ust. 1 i 2 w zw. z art. 135 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 1, 2 i 3 ustawy roszczenia odszkodowawcze. Powódka wskazała, że doznana przez nią szkoda obejmuje również zmniejszenie się wartości nieruchomości w świetle art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Powódka określiła podmiot zobowiązany do naprawienia doznanej przez nią szkody i wymieniła ograniczenia zaistniałe w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, czyniąc podstawą prawną swoich roszczeń art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska - jeśli chodzi o naprawienie szkody w postaci spadku wartości nieruchomości oraz art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 tej ustawy - jeśli chodzi o koszty rewitalizacji akustycznej budynku znajdującego się na niej. Przepisy te powódka poddała analizie z uwzględnieniem treści art. 140 k.c. i art. 144 k.c. oraz zaznaczyła, iż z uwagi na jednolitość orzecznictwa Sądu Najwyższego w kwestii wykładni art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wyłącznie z ostrożności powołuje przepisy art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 ustawy Prawo ochrony środowiska. Powódka podniosła, że w dacie wniesienia pozwu nie jest możliwe dokładne ustalenie wysokości doznanej szkody, dlatego też zostanie ona wykazana przy pomocy łącznej opinii biegłego z dziedzin budownictwa, akustyki oraz szacowania nieruchomości. Powódka podniosła, iż zgłosiła swoje roszczenia w terminie określonym przez art. 129 ust. 4 ustawy (k. 2-14 akt).

W piśmie z dnia 7 marca 2013 r. powódka rozszerzyła powództwo do kwoty **76.000 zł** i domagała się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kwoty **76.000 zł** z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia odpisu niniejszego pisma stronie pozwanej do dnia zapłaty, w tym kwoty **15.000 zł** tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym na jej nieruchomości i kwoty **61.000 zł** tytułem odszkodowania za spadek wartości tej nieruchomości (k. 84-85 akt).

Postanowieniem z dnia 20 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako miejscowo i rzeczowo właściwemu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 1 lipca 2013 r. pozwany **Skarb Państwa reprezentowany przez** (...)wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwany zakwestionował roszczenia powódki zarówno co do zasady jak i co do wysokości. Podniósł, że z uwagi na utratę mocy obowiązującej rozporządzeń Wojewody (...) brak jest podstaw faktycznych i prawnych dla uwzględnienia roszczeń powódki. W ocenie pozwanego powódka nie wykazała również, aby w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia Nr 82/03, tj. od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 31 grudnia 2005 r. zgłosiła żądania przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska co sprawia, że jej roszczenia definitywnie wygasły. Termin z art. 129 ust. 4 ustawy jest zaś terminem zawitym, upływ którego wiąże się z ostatecznym wygaśnięciem roszczeń. W ocenie strony pozwanej, przedmiotowe powództwo już tylko tej przyczyny powinno być oddalone a limine bez prowadzenia postępowania dowodowego co do kwestii istnienia szkód i ich wysokości. Zdaniem pozwanego biegu powyższego terminu nie przerwało ani wezwanie do zapłaty, ani zawezwanie pozwanego do próby ugodowej, pozew zwrócony nie wywołuje bowiem skutków prawnych, jakie ustawa wiąże z wytoczeniem powództwa. W ocenie pozwanego brak jest również podstaw do przyjęcia rozwiązania, zgodnie z którym po zgłoszeniu roszczenia podlegałoby ono jeszcze dodatkowo 10-letniemu terminowi przedawnienia, miałyby się bowiem z celem przepisu przyjęcie, że skuteczne jego dochodzenie jest możliwe w terminie niemal 12 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia.

Zdaniem pozwanego powódka nie wykazała, aby istniał związek między ograniczeniami wprowadzonymi na obszarze ograniczonego użytkowania a ewentualnym zmniejszeniem się wartości jej nieruchomości, aby doznała jakiegokolwiek szkody jak również, aby poniosła jakiegokolwiek koszty w związku z rewitalizacją akustyczną budynku mieszkalnego. Zdaniem pozwanego roszczenia oparte o alternatywną podstawę w postaci przepisu art. 435 k.c. uległy przedawnieniu na podstawie art. 442<sup>1</sup> k.c., tj. z upływem trzyletniego terminu (k. 111-118 akt).

W piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2013 r. powódka podtrzymała stanowisko zaprezentowane w pozwie.

Powódka podniosła wykazanie zgłoszenia swoich roszczeń w terminie 2-letnim z art. 129 ust. 4 ustawy i wskazała, że termin ten przerywa samo zgłoszenie roszczenia pozwanemu w tym skierowanie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, a po zgłoszeniu roszczenia termin przedawnienia wynosi 10 lat zgodnie z art. 118 k.c. Powódka zwróciła także uwagę, że kwestia odpowiedzialności pozwanego w zakresie ubytku wartości nieruchomości i nakładów na rewitalizację akustyczną była już wyjaśniona w szeregu wyrokach tutejszego Sądu, Sądu Apelacyjnego w Poznaniu oraz Sądu Najwyższego, które prezentują jednolitą wykładnię art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (k. 133-135 akt).

Wyrokiem wstępnym z dnia 26 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał powództwo K. C. za usprawiedliwione co do zasady (k. 144 akt).

Wyrokiem z dnia 13 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację pozwanego, sygn. akt(...)(k. 182 akt).

W piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2015 r. powódka rozszerzyła powództwo o kwotę 117.678,84 zł i wniosła ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty **193.678,84 zł** z ustawowymi odsetkami od kwoty 76.000 zł od dnia 10 marca 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 117.678,84 zł od dnia 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Powódka podniosła, że w ramach dochodzonej kwoty mieści się kwota 90.487,00 zł tytułem odszkodowania za ubytek wartości rynkowej nieruchomości i kwota 103.191,84 zł tytułem odszkodowania za nakłady niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym powódki. Powódka wskazała, że domaga się odsetek ustawowych od dnia następnego po dniu, na który przyjęto wartość szkody. Wielkość dochodzonego pozewem odszkodowania powódka określiła w oparciu o opinie autorstwa J. W. ze stycznia 2015 r. (k. 289-291 akt).

W piśmie procesowym z dnia 10 marca 2015 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa także w rozszerzonej części (k. 299 akt).

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

Powódka K. C. jest od 1990 r. właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...), obręb S., stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,1170ha, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Dowód : wydruk treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 28-36v akt), postanowienie Sądu Rejonowego (...)z dnia 28 sierpnia 1990 r., sygn. akt (...) (k. 37-38 akt), odpis skrócony aktu małżeństwa powódki (k. 39 akt), zawiadomienie Sądu Rejonowego (...)z dnia 21 grudnia 2011 r. (k. 40-41 akt)

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym, z dniem 1 stycznia 2004 r. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta P., zatwierdzony w dniu 6 grudnia 1994 r. Uchwałą nr X/58/II/94 Rady Miasta P., utracił swą moc, a nowy plan nie został uchwalony.

Według Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta P. zatwierdzonym uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta P. z dnia 23 września 2014 r. przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M./U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej niskiej.

Okoliczność niesporna

Nieruchomość należąca do powódki jest zlokalizowana w P. na Osiedlu (...) na terenie dzielnicy (...). Osiedla (...) są położone na południu prawobrzeżnego P.. Osiedle (...) (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) obejmuje swym obszarem najdalej wysuniętą na południe część P.. Jest to osiedle o niskiej zabudowie mieszkaniowej i usługowej, graniczące od wschodu z lotniskiem wojskowym P. – K., na południu granicę stanowi ulica (...), od północy (...), a na zachodzie osiedle dochodzi do rzeki W.. Osiedle posiada ograniczony dostęp do usług i posiada przeciętne wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Większość ulic na terenie Osiedla posiada nawierzchnię utwardzoną. Dostępność komunikacyjną do centrum miasta należy ocenić jako średnią - komunikacja autobusowa. Sąsiedztwo pod względem przyrodniczym jest korzystne z uwagi na istniejące tereny ekologiczne w dolinie rzeki W. i w okolicach strumyka G..

Bliskość lotniska wojskowego oraz uciążliwości i ograniczenia z nim związane sprawiają, że jest to obszar mało atrakcyjny dla inwestorów. Teren, na którym zlokalizowana jest nieruchomość znajduje się w strefie korytarzy powietrznych dla startujących i lądujących wojskowych statków powietrznych z pobliskiej bazy wojskowej K..

Bezpośrednie sąsiedztwo i otoczenie nieruchomości to zabudowania jednorodzinne w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej. Droga dojazdowa ul. (...) to droga nieurządzona. Całość nieruchomości jest ogrodzona. Nieruchomość należąca do powódki posiada dostęp do sieci miejskich: wodnej, energetycznej, kanalizacyjnej i gazowej.

Budynek mieszkalny powódki znajduje się w zabudowie wolnostojącej, jest dwukondygnacyjny, częściowo podpiwniczony, murowany, został wzniesiony w technologii tradycyjnej, z dachem wielospadowym. Jest wyposażony we wszystkie sieci miejskie. Jego powierzchnia użytkowa to 144,30m<sup>2</sup>.

#### Okoliczność niesporna

Wydanym w dniu 17 grudnia 2003 r. na podstawie art. 135 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska rozporządzeniem w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. (...)w P. (Dz.Urz. Województwa (...) Nr 200, poz. 3873), które weszło w życie w dniu 1 stycznia 2004 r., Wojewoda (...) utworzył, podzielony na 5 stref i oznaczony literami **A-E** w zależności od odległości od lotniska K. i poziomu hałasu, tzw. obszar ograniczonego użytkowania, a na nim ustanowił: ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków oraz sposób korzystania z terenów na terenie obszaru ograniczonego użytkowania. Strefa oznaczona literą **A** to strefa skrajna, zaś strefa **E** to strefa otaczająca lotnisko.

Zgodnie z Załącznikiem nr 1 do rozporządzenia, należąca do powódki nieruchomość, znalazła się w strefie **E** obszaru ograniczonego użytkowania.

W Załączniku nr 3 do cyt. rozporządzenia Wojewoda (...) określił **ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenów, wymagania techniczne dotyczące budynków** oraz **sposób korzystania z terenów na terenie obszaru ograniczonego użytkowania**.

Dla strefy **E** Wojewoda (...) określił następujące **ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu**: zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki i budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia obszarów „A” ochrony uzdrowiskowej. W strefie tej, w zalecanym **sposobie korzystania z terenu** przewidziano lokalizowanie nowych obiektów niewymagających ochrony akustycznej i niepowodującej zwiększenia hałasu dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej do czasu jej likwidacji oraz wprowadzenie zieleni. W zakresie **wymagań technicznych dotyczących budynków** wskazano, że należy dokonać zmiany funkcji istniejących budynków na niepodlegające ochronie akustycznej.

Następnie, na mocy rozporządzenia Nr 40/07 Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2007 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. (...)w P. (Dz.Urz. Województwa

(...) Nr 1, poz. 1), z dnia 22 lutego 2008 r. sporna nieruchomość znalazła się w strefie **I** obszaru ograniczonego użytkowania.

Wg § 4 ust. 1) rozporządzenia obszar strefy I wyznaczają: linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska, stanowiąca wewnętrzną granicę strefy I oraz obwiednia złożona z linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych jest równy 60 dB i linii, na której dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A od operacji naziemnych i pozostałych źródeł hałasu związanych z funkcjonowaniem lotniska jest równy 55 dB, stanowiąca zewnętrzną granicę strefy I.

Dla strefy **I** Wojewoda (...) określił następujące **ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu**: zakaz przeznaczenia terenu pod budowę budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska. W strefie tej, w zalecany **sposobie korzystania z terenu** przewidziano 1) zakaz budowy budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, domy dziecka itp., zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowiska; 2) zakaz zmiany funkcji istniejących obiektów niewymagających ochrony akustycznej na podlegające ochronie akustycznej; 3) dopuszczalne lokalizowanie jedynie nowych obiektów niewymienionych w punkcie 1 i niepowodujących znaczącego zwiększenia emisji hałasu do środowiska. W zakresie **wymagań technicznych dotyczących budynków** przewidziano zmianę funkcji istniejących budynków na niepodlegające ochronie akustycznej lub zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Wnioski osób zamieszkujących w strefie **I** o.o.u. dla lotniska wojskowego P.(...)o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegających np. na rozbudowie budynków mieszkalnych należących do nich, a położonych w tej strefie, są załatwiane odmownie z uzasadnieniem, iż inwestycje te są przedsięwzięciami objętymi w/w zakazem określonym w Załączniku nr 3 do rozporządzenia Nr 40/07.

Pismem z dnia 29 lipca 2005 r. powódka została poinformowana przez (...) Urząd Wojewódzki w P., iż działka nr (...) położona przy ul. (...) w P. znalazła się w strefie **E** obszaru ograniczonego użytkowania. Ponadto powódka została poinformowana o podstawach prawnych jej ewentualnych roszczeń i terminie wystąpienia z nimi do sądu powszechnego, jak również o podmiocie zobowiązanym do odszkodowania – Skarbie Państwa.

Z kolei pismem z dnia 7 listopada 2012 r., w odpowiedzi na pismo pełnomocnika powódki, (...) Urząd Wojewódzki w P. potwierdził, iż działka nr (...) położona przy ul. (...) w obrębie geodezyjnym S., ark. mapy 33 w P. znajdowała się w strefie E tego obszaru, a następnie od dnia 22 lutego 2008 r. znajdowała się w strefie I obszaru.

Okoliczności niesporne, jak również pisma (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. z dnia 29 lipca 2005 r. (k. 42-44 akt) i z dnia 7 listopada 2012 r. (k. 45-46 akt)

Wnioskiem z dnia 23 grudnia 2005 r., o dacie wpływu do Sądu Rejonowego w Poznaniu w dniu 23 grudnia 2005 r., zarejestrowanym pod sygn. akt II Co 216/05, powódka wezwała pozwanego do próby ugodowej w sprawie o wypłatę odszkodowania w wysokości 249.697 zł.

Wobec niestawiennictwa pozwanego na posiedzeniu w dniu 31 stycznia 2006 r. do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód: wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 23 grudnia 2005 r. (k. 20-22, 305-307 akt), protokół z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie II Co 216/05 (k. 308 akt), dokumenty zawarte w aktach o sygn. II Co 216/05 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

W dniu 31 grudnia 2005 r. powódka wniosła do Sądu Okręgowego (...)przeciwko pozwanemu pozew o zapłatę kwoty 164.581 zł, który został zarejestrowany pod sygn. (...)

Prawomocnym zarządzeniem z dnia 17 maja 2006 r. pozew ten został zwrócony.

Dowód : pozew o zapłatę z dnia 30 grudnia 2005 r. (k. 23-27 akt), wyciąg z księgi korespondencji przychodzącej do pozwanego za okres od dnia 15 grudnia 2005 r. do dnia 5 stycznia 2006 r. (k. 103-135 akt), dokumenty zawarte w aktach o sygn. XII C 55/06 tut. Sądu

Pismem z dnia 30 grudnia 2005 r., nadanym w placówce pocztowej w tym samym dniu, powódka wezwała Skarb Państwa – (...)do zapłaty w terminie 14 dni odszkodowania w kwocie 164.581 zł z tytułu utraty wartości jej nieruchomości i zwrotu poniesionych przez nią kosztów w celu spełnienia odpowiednich wymagań technicznych budynku na tej nieruchomości, tj. zapewnienia w nim właściwego klimatu akustycznego.

Pismo to wpłynęło do siedziby pozwanego w dniu 3 stycznia 2006 r. i pozostało bez jakiegokolwiek odpowiedzi.

Dowód : wezwanie do zapłaty z dnia 30 grudnia 2005 r. z potwierdzeniem nadania (k. 18-19 akt)

Na potrzeby postępowania sądowego powódka zleciła rzeczoznawcy majątkowemu M. S. opracowanie operatu szacunkowego w przedmiocie określenia wartości odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.(...)- dla nieruchomości stanowiącej jej własność.

Dowód : operat szacunkowy z dnia 8 listopada 2005 r. określający wartość odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. (k. 47-75 akt)

Wartość rynkowa nieruchomości według stanu na dzień 1 stycznia 2004 r. i według cen aktualnych (na dzień 21 stycznia 2015 r.) ustalona metodą korygowania ceny średniej wynosi **527.004 zł.**

Utrata wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości z uwagi na jej położenie w strefie I o.o.u. dla lotniska wojskowego P. (...)wg stanu na dzień 22 lutego 2008 r. i wg cen aktualnych (na dzień 22 stycznia 2015 r.) wynosi **90.487 zł.**

Szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu ustanowienia strefy I obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wynoszą **103.191,84 zł.**

Dowód : opinie z dnia 22 i 26 stycznia 2015 r. autorstwa J. W. (k. 209-276v akt), wyjaśnienia biegłego na k. 316 akt

Pismem z dnia 27 grudnia 2013 r., o dacie wpływu 30 grudnia 2013 r., powódka zawezwała pozwanego do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym(...)w sprawie o zapłatę kwoty 600.000 zł. Wniosek ten został zarejestrowany pod sygn. akt (...)

Wobec niestawiennictwa pozwanego na posiedzeniu w dniu 3 kwietnia 2014 r. do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód : wniosek z dnia 27 grudnia 2013 r. o zawezwanie do próby ugodowej (k. 292-295 akt) i protokół z dnia 3 kwietnia 2014 r., sygn. akt (...)(k. 300 akt)

### ***Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie następujących dowodów:***

- dokumentów urzędowych i prywatnych, tj.: wezwania do zapłaty z dnia 30 grudnia 2005 r. (k. 18-19 akt), wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 23 grudnia 2005 r. (k. 20-22, 305-307 akt), pozwu o zapłatę z dnia 30 grudnia 2005 r. (k. 23-27 akt), wydruku treści księgi wieczystej KW nr (...) (k. 28-36v akt), postanowienia Sądu Rejonowego (...)z dnia 28 sierpnia 1990 r., sygn. akt (...)(k. 37-38 akt), odpisu skróconego aktu małżeństwa powódki (k. 39 akt), zawiadomienia Sądu Rejonowego(...)z dnia 21 grudnia 2011 r. (k. 40-41 akt), pism (...) Urzędu Wojewódzkiego w P. z dnia 29 lipca 2005 r. (k. 42-44 akt) i z dnia 7 listopada 2012 r. (k. 45-46 akt), operatu szacunkowego z dnia 8 listopada 2005 r. określającego wartość odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. (...)(k. 47-74 akt), wyciągu z księgi korespondencji przychodzącej do pozwanego za okres

od dnia 15 grudnia 2005 r. do dnia 5 stycznia 2006 r. (k. 103-135 akt), wniosku z dnia 27 grudnia 2013 r. o zawiązanie do próby ugodowej (k. 292-295 akt) i protokołu z dnia 3 kwietnia 2014 r. w sprawie (...) (k. 300 akt), protokołu z dnia 31 stycznia 2006 r. w sprawie (...), zawartych w aktach o sygn. (...) Sąd oraz o sygn. (...) Sąd Rejonowy (...),

- opinii z dnia 22 i 26 stycznia 2015 r. autorstwa J. W. (k. 209-276v akt), wyjaśnień biegłego (k. 316 akt),

- zeznań powódki K. C. (k. 140 akt)

Dokumenty urzędowe zawarte w aktach sprawy, a za takie uznać należy m.in. orzeczenia sądowe i odpisy skrócone aktów stanu cywilnego Sąd ocenił jako wiarygodne. Odpowiadały one dyspozycji art. 244 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego 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. W postępowaniu cywilnym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Charakter dokumentów prywatnych miała przesądowa korespondencja stron. Sąd również ocenił je jako wiarygodne.

Autentyczność dokumentów prywatnych i urzędowych oraz prawdziwość treści dokumentów urzędowych nie była kwestionowana przez żadną ze stron w oparciu o treść art. 232 k.p.c. w zw. z art. 252 k.p.c. i art. 253 k.p.c. Także Sąd nie znalazł podstaw do tego, aby uczynić to z urzędu. Wszystkie te dokumenty okazały się przydatne przy dokonywaniu istotnych ustaleń w sprawie. Żadna ze stron nie zakwestionowała skutecznie treści kserokopii dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, co pozwoliło na potraktowanie tych kopii jako dowodów pośrednich istnienia dokumentów o treści im odpowiadającej.

(...) ekspertyzy opracowane na zlecenie stron, czy to w toku procesu, czy przed jego wszczęciem należy traktować jedynie jako wyjaśnienie stanowisk stron, wsparte wiadomościami specjalnymi. Oparcie rozstrzygnięcia na prywatnych ekspertyzach byłoby naruszeniem przepisów procedury cywilnej. Nie ma charakteru dowodu z opinii biegłego także pisemna opinia biegłego złożona do akt innej sprawy. Opinia taka stanowi dowód z dokumentu prywatnego, nawet przy ustaleniu, iż sprawy sądowe, w toku których zostały one opracowane, obejmują niemal tożsame stany faktyczne, jak ten, który legł u stóp przedmiotowego postępowania. Zatem informacje zawarte w operacie szacunkowym z dnia 8 listopada 2005 r. Sąd mógł potraktować jedynie jako wsparcie stanowiska procesowego powódki wyrażonego w uzasadnieniu pozwu m.in. w kwestii istnienia po jej stronie czynnej legitymacji procesowej do wystąpienia z powództwem o treści jak wskazana wyżej z uwagi na przysługującą jej własność opisaną wyżej nieruchomości. Niewykazanie bowiem przez powódkę, iż jest właścicielką nieruchomości opisaną w pozwie, z której położeniem wiążą się roszczenia oparte o przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, skutkowałoby oddaleniem powództwa z powodu braku czynnej legitymacji procesowej i to bez konieczności dalszego jego merytorycznego badania.

Sąd ocenił jako w pełni wiarygodne i przydatne zeznania powódki K. C.. Miały one potwierdzenie w treści wymienionych wyżej dokumentów. Z zeznań tych wynika, że powódka dokonała zgłoszenia roszczeń w terminie 2-letnim z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., biegnącym od dnia 1 stycznia 2004 r., tj. od dnia objęcia jej nieruchomości strefą E obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.(...). Wniesienie pozwu w dacie 21 listopada 2012 r. należy ocenić zatem jako dokonane w terminie 10-letnim (art. 118 k.c.), biegnącym od dnia zgłoszenia roszczenia. Istnienie zasady odpowiedzialności pozwanego za szkodę doznaną przez powódkę zostało zresztą przesądzone prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r., wydanie którego oparto m.in. na ustaleniu, że powódka dochowała terminu do wystąpienia przeciwko pozwanemu z roszczeniami odszkodowawczymi.

Zarzuty do opinii zgłosiła jedynie strona pozwana. Nie zasługiwały one jednak na uwzględnienie. Sąd nie zakwestionował przyjętej przez biegłego sądowego metody badawczej, ponieważ odpowiadała ona przepisom ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.jedn. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego (opubl. Dz.U. 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Autor opinii należycie uwzględnił okoliczność stale rosnącej świadomości uczestników rynku o szkodliwości

hałasu na zdrowie człowieka. Prawidłowo zaznaczył, że ograniczenia w sposobie użytkowania i korzystania z nieruchomości, jakie narzuca w/w rozporządzenie na obszarze ograniczonego użytkowania (ograniczenia mające za zadanie zminimalizowanie skutków szkodliwości hałasu) skutkują małą liczbą zawieranych transakcji oraz niskimi cenami ofertowymi i transakcyjnymi nieruchomości położonych w strefie oddziaływania lotniska. Nie powinno budzić wątpliwości, że uczestnicy rynku coraz bardziej świadomi zagrożeń i ograniczeń decydują się na zakup nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania pod warunkiem zapłaty niższych cen od ceny za podobne nieruchomości ale nieobarczone takimi „wadami”. Pozwany wywodził m.in., że ustalając wartość rynkową nieruchomości przy założeniu, że nie znajduje się ona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.(...)autor opinii pominął okoliczność, że bez względu na fakt, czy obszar ten byłby utworzony czy też nie, przedmiotowa nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie lotniska, sąsiedztwo z lotniskiem i utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania są zaś odrębnymi czynnikami, które mogą działać kumulatywnie, ale nie muszą. Pozwany podnosił fakt wieloletniego funkcjonowania tego lotniska, co jest zresztą niesporne. Według pozwanego, występowanie związku przyczynowego między faktem sąsiedzowania nieruchomości z lotniskiem, a spadkiem jej wartości przeczy tezie, iż dla wystąpienia spadku koniecznym jest występowanie dodatkowego czynnika, jakim jest utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Sąd uznał jednak niezasadność zarzutów co do braku spadku wartości tej nieruchomości i nieistnienia związku przyczynowego między wskazanymi wyżej dwoma elementami stanu faktycznego. Zarzut pozwanego kwestionujący tezę, iż w ogóle doszło do spadku wartości nieruchomości do nich należących w związku z utworzeniem obszaru jest chybiony. Przy zastosowaniu przyjętej przez siebie metody badawczej w sposób w pełni konsekwentny i logiczny biegły sądowy uzasadnił swój wywód w tym aspekcie. Nie budzi też najmniejszych wątpliwości zaprezentowany przez niego sposób wyliczenia kwoty, o jaką wartość nieruchomości powodów uległa obniżeniu. Sposób jej wyliczenia jawi się jako przejrzysty i precyzyjny, poprawny matematycznie. Pozwany kształtując w/w zarzuty zobligowany był do poparcia ich materiałem dowodowym, który oceniany byłby w świetle treści art. 6 k.c., czego jednak nie uczynił. Okoliczność niezadowolienia z opinii biegłego sądowego, jako niekorzystnej interesom procesowym strony pozwanej nie może być wyłączną przesłanką do jej zdyskwalifikowania tym bardziej, że lektura tejże opinii pozwala na postawienie jednoznacznego wniosku o jej logiczności, konsekwentności i dostarczeniu Sądowi tzw. wiadomości specjalnych. Istotą dowodu z opinii biegłego jest potrzeba zasięgnięcia przez Sąd wiadomości specjalnych, niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy, a których to informacji Sąd nie ma obowiązku posiadać.

Uznać należy, iż autor opinii kumulatywnie uwzględnił czynniki w postaci oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania i znajdowania się spornej nieruchomości w sąsiedztwie lotniska, co skutkuje przekroczeniem normy hałasu, położenie zaś nieruchomości na tym obszarze oznacza jednocześnie znajdowanie się w sąsiedztwie lotniska wojskowego P. (...). Nie ma potrzeby sztucznego „rozdzielania” obydwu tych czynników. Obszar został utworzony wokół lotniska wojskowego w (...), a jego utworzenie przez ustawodawcę pozostawało w ścisłym związku z funkcjonowaniem tego lotniska - wynikało przede wszystkim z niemożności dalszego dotrzymywania norm hałasu w środowisku. Formułując zarzuty pozwany konsekwentnie pomija to, że utworzenie takiego obszaru następuje na mocy aktu prawnego w sytuacjach ściśle określonych przepisem art. 135 ust. 1 u.p.o.ś. Nie ma tutaj znaczenia fakt, iż lotnisko to funkcjonuje już od lat 40-tych XX wieku i przez wiele lat obsługiwało mniej nowoczesne samoloty typu MIG-21. Autor opinii na bazie materiałów źródłowych z doborem prawidłowego katalogu transakcji dla celów porównawczych wyczerpująco zaprezentował podstawy do postawienia tezy, iż zachodzi związek przyczynowy między utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a spadkiem wartości opisanej nieruchomości. Analiza treści jego opinii nie daje podstaw do uznania, iż przyjął on jego istnienie jedynie na zasadzie dogmatu. Spadek wartości nieruchomości nie został więc przyjęty przez biegłego a priori.

Ze wskazanych opinii wynikają ponadto wnioski, iż utrata wartości nieruchomości wokół lotnisk spowodowana jest nie tylko hałasem ale i świadomością uczestników rynku obrotu nieruchomościami o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotnisk, a w szczególności o charakterze wojskowym. To przecież również przewożenie i składowanie amunicji, prawdopodobieństwo zrzutów paliwa w sytuacjach awaryjnych, wystąpienia katastrofy w wyniku awarii technicznej samolotu, błędu pilota zwłaszcza przy przekroczeniu przeciążeniowych progów fizjologicznych, zderzenia z ptakami lub przedmiotami posadowionymi w pasie startowym bądź innymi statkami

powietrznymi. Logicznym jest, iż wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania omówionym rozporządzeniem spowodowało zmniejszenie popytu na nieruchomości w nich położone, a w efekcie doprowadziło do mniejszego wzrostu ich cen, aniżeli w innych lokalizacjach. Sąsiedztwo czynnego lotniska wojskowego zawsze będzie umniejszać atrakcyjność terenów położonych wokół niego. Nie bez znaczenia wreszcie pozostaje fakt znacznie większego zanieczyszczenia środowiska z racji spalania dużych ilości paliwa przez samoloty wojskowe względem terenów „spokojniejszych”, które nie sąsiadują z tego typu inwestycjami. Aktualny zaś stopień zanieczyszczenia środowiska wpływa na świadomość ludzi podejmowania działań mających na celu jego ochronę i większą dbałość o nie także w kontekście szeroko rozumianej troski o zdrowie człowieka. Rozporządzenia Wojewody (...) tworzące obszar ograniczonego użytkowania stały się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, jakim jest ponadnormatywny hałas na tym terenie. To zaś skutkuje niższym przyrostem cen nieruchomości położonych na nim w stosunku do przyrostu cen nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Chociażby pobieżna analiza tego rynku, przy uznaniu, iż potencjalni nabywcy nieruchomości mają wiedzę na temat szkodliwego wpływu hałasu na zdrowie człowieka pozwala na wyprowadzenie jednoznacznego wniosku o niekorzystnym wpływie ograniczeń wynikających z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na kształtowanie się cen nieruchomości położonych w granicach tego obszaru. Jako prawidłowe metodologicznie jawi się związanie spadku wartości nieruchomości ze stopniem natężenia dopuszczonego w tych miejscach ponadnormatywnego hałasu, zwiazanego ściśle z funkcjonowaniem lotniska. Czynnikiem tego typu był decydującym dla ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P.(...), umiejscowienia nieruchomości w jego poszczególnych strefach i dla charakteru ograniczeń wprowadzonych dla poszczególnych stref. Raz jeszcze należy podkreślić, iż ustawodawca zdecydował o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania dla tego lotniska wojskowego, bowiem nie było możliwe dochowanie standardów emisji hałasu do środowiska – takie rozwiązanie przewiduje art. 135 ust 1 u.p.o.ś. Nie ma tu znaczenia fakt, iż lotnisko to funkcjonuje już od końca II wojny światowej i że obsługiwało mniej nowoczesne - „głośniejsze” samoloty. Trudno ponadto wymagać od biegłego sądowego, aby polemizował z badaniami ankietowymi, na które powołał się pozwany w piśmie zawierającym zarzuty. Autor opinii nie mógł się na takich badaniach oprzeć, albowiem zgodnie z obowiązującymi go przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości swoje obliczenia musiał oprzeć na konkretnym katalogu transakcji dotyczących nieruchomości. Z uzasadnień opinii bynajmniej nie wynika, aby autor opinii opracował je na bazie badań zagranicznych – zarzut taki jawi się jako całkowicie niezasadny. W kwestii ustalenia wielkości nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną budynku autor opinii miał obowiązek zastosować polskie normy z uwagi na jednoznaczną treść rozporządzeń Wojewody (...) wprowadzających strefy o.o.u.

Reasumując, w/w opinie okazały się przydatne w sprawie. Zostały one opracowane przez osobę obcą do stron, niezainteresowaną rozstrzygnięciem sporu na korzyść którejkolwiek ze stron. Opinie te posiadają także wymagane przez przepis art. 285 § 1 k.p.c. uzasadnienie. Sąd nie znalazł żadnych innych podstaw, aby odrzucić te opinie z urzędu.

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

W pierwszej kolejności należy wskazać, że prawomocnym wyrokiem z dnia 26 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał powództwo K. C. za usprawiedliwione co do zasady. Apelacja pozwanego od tego wyroku została oddalona przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w dniu 13 marca 2014 r. Wyrokiem tym Sąd przesądził, że powódka posiada w niniejszej sprawie czynną legitymację procesową do wystąpienia przeciwko pozwanemu z żądaniami odszkodowawczymi w oparciu o przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska, jak również prawidłową reprezentację pozwanego w sprawie. Ponadto przesądził, że brak jest podstaw do aprobaty stanowiska pozwanego o utracie mocy wiążącej rozporządzeń Wojewody (...) Nr 82/03 i 40/07 oraz nie uwzględnił zarzutów strony pozwanej o wygaśnięciu roszczeń powódki wobec prekluzji i upływu terminu przedawnienia.

W świetle pisemnych wywodów Sądu Apelacyjnego w Poznaniu do wyroku z dnia 13 marca 2014 r. uznać należało, że dopuszczalne było przez powódkę rozszerzenie powództwa w niniejszej sprawie. Przy przyjęciu, że wniosek o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej wpłynął do Sądu Rejonowego w Poznaniu w dniu 23 grudnia 2005 r.

i czynił zadość „wystąpieniu” z roszczeniem w terminie określonym przez art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., a co za tym idzie złożenie wniosku w dniu 23 grudnia 2005 r. nastąpiło przed upływem prekluzyjnego terminu, od tego momentu (23 grudnia 2005 r.) liczyć należy bieg 10-letniego terminu przedawnienia jej roszczeń z art. 118 k.c. To zaś oznacza, że pozew wniesiony w dniu 21 listopada 2012 r. został z zachowaniem 10-letniego terminu z art. 118 k.c., skoro zaś w myśl art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 124 § 1 i § 2 k.c. wniesienie pozwu jest czynnością zmierzającą bezpośrednio do dochodzenia roszczenia i przerywa bieg przedawnienia, który to termin nie biegnie dopóki postępowanie nie zostanie prawomocnie zakończone (art. 124 k.c.), powództwo w części rozszerzonej w dniu 18 lutego 2015 r. (k. 297 akt) nie uległo przedawnieniu.

W Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pt. „Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” ustawodawca przewidział kilka rodzajów roszczeń służących m.in. właścicielom nieruchomości w sytuacjach, gdy nieruchomości te znajdują się w obszarach ograniczonego użytkowania oraz dojdzie do ograniczeń w sposobie korzystania z tych nieruchomości.

Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części.

Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości **jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę**; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Jak wskazuje się w wypracowanym na gruncie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. orzecznictwie, odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest **także zmniejszenie wartości nieruchomości**, co koresponduje z pojęciem szkody w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się m.in. zmniejszenie aktywów (damnum emergens i lucrum cessans). Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie. **Zatem, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas.**

W myśl art. 136 ust. 3 u.p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Jak wskazano wyżej, obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska wojskowego w P. (...) wprowadzono, gdyż nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu do środowiska. Poza sporem pozostaje przy tym okoliczność, iż lotnisko to funkcjonuje już od wielu lat. Decyzją ustawodawcy było wprowadzenie z dniem 1 stycznia 2004 r. takiego obszaru w sytuacji dalszej niemożności dotrzymania standardów emisji hałasu do środowiska. Hałas ogranicza niewątpliwie sposób korzystania z nieruchomości położonych w takim obszarze, bowiem w związku z jego utworzeniem właściciele, w tym powódka muszą znosić przekroczenia norm hałasu na tej nieruchomości. Utożsamianie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości jedynie do tych wymienionych w rozporządzeniu Nr 82/03 (a następnie Nr 40/07, zastępującym wcześniejsze Nr 82/03), w postaci np. zakazu zabudowy, co sugeruje pozwany, jest -zdaniem Sądu- nieporozumieniem tym bardziej, że rozporządzenie mówi również o konieczności dostosowania istniejących już budynków wymagających ochrony akustycznej do wymagań Polskich Norm (PN dotyczącej hałasu przenikającego do wnętrza budynków oraz PN dotyczącej przenikalności akustycznej przegród budowlanych). Rozporządzenie Nr 82/03 (Nr 40/07) wprowadziło, jak już wskazano wyżej, ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości związane z korzystaniem ze środowiska przez nakazanie znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Z tego, a nie innego powodu w rozporządzeniu tym dopuszczono zabudowę mieszkaniową przy zachowaniu jednak odpowiedniej ochrony akustycznej mieszkańców. Jeśli zaś miałyby być tak, jak sugerował w odpowiedzi na pozew pozwany, iż normy hałasu dla nieruchomości mieszkalnych nie byłyby przekraczane, to wówczas nakazy i zakazy sformułowane w rozporządzeniu Wojewody (...) Nr 82/03 (Nr 40/07) byłyby nielogiczne, a ustanowienie obszaru w świetle art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. co najmniej niecelowe.

Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Do tego dochodzi dodatkowy czynnik w postaci wiedzy ludzi na temat szkodliwości hałasu na ich zdrowie. (...) wiąże się dla nich z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w odniesieniu do nieruchomości położonych na terenach podobnych, ale poza tego rodzaju strefą. W związku z tym staje się oczywiste, iż zmniejszenie się wartości ich nieruchomości, o którym mówi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu właścicieli z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Nie można porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska wojskowego. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów wojskowych nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym. Docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w rozporządzeniu Ministra Ochrony (...) z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826) zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Ogranicza on więc korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest bowiem ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania - art. 136 ust. 2 u.p.o.ś.

Nie może budzić wątpliwości, że utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem, bowiem własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., była przedmiotem obszernych analiz Sądu Najwyższego. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim terenie. O ile bowiem wcześniej, przed wejściem w życie rozporządzenia właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m. in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Na prawidłową wykładnię art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. zwrócił także uwagę Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 30 września 2009 r., I ACa 484/09 wskazując w szczególności, że zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości, co skutkuje zmniejszeniem aktywów i koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c. Obniżenie wartości nieruchomości, która jest dobrem inwestycyjnym, stanowi wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań. Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. nie jest bowiem jej zbycie, odszkodowanie nie jest też ograniczone do rzeczywistej straty, bowiem obowiązuje zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości.

Naprowadzonym materiałem dowodowym powódka wykazała, że doznała szkody w postaci ubytku wartości rynkowej nieruchomości, znajdującej się w sferze jej własności, a szkodę tę wyraża kwota **90.487 zł**. Pozwany ponosi pełną odpowiedzialność za tak wyliczoną szkodę.

Odnosząc się do drugiego ze zgłoszonych żądań Sąd w pełni podziela argumentację powódki, aby okoliczność że nie zdążył owego uczynić, tj. dostosować budynku mieszkalnego do wymagań technicznych zapewniających właściwą ochronę akustyczną przed hałasem w okresie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia Wojewody (...) Nr 82/03 nie może pozbawić jej obecnie możliwości pozyskania środków na dokonanie niezbędnych nakładów. Stanowisko takie zostało wyrażone m.in. w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 8 listopada 2007 r., sygn. akt I ACa 749/07 i wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r., sygn. akt I ACa 2/08. W tym ostatnim orzeczeniu Sąd Apelacyjny w Poznaniu stanął na stanowisku, że „ponieważ celem uregulowań art. 129 i art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, należy przyjąć, iż wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano „także koszty poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepisu art. 136 § 3 w/w ustawy nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”. Stanowisko to Sąd Apelacyjny w Poznaniu podtrzymał także w wyroku z dnia 7 lutego 2013 r., I ACa 1156/12 wskazując wyraźnie, iż pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych robót, które dopiero mają zostać wykonane.

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 ma bowiem wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie, ustaloną w sposób przewidziany prawem.

Faktem znanym Sądowi z urzędu jest okoliczność, że w piśmie Ministerstwa Środowiska z dnia 16 lipca 2007 r., załączanym przez strony do pozwów opartych na niemal tożsamy stanach faktycznych, została zawarta tzw. wykładnia autentyczna art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Wynika z niej, iż prawo do żądania od podmiotu, z którego działalnością związane jest utworzenie obszaru, obejmuje pokrycie zarówno nieponiesionych (art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.) jak i poniesionych (art. 136 ust. 3 u.p.o.ś.) nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego. Art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. należy zatem traktować jako precyzujący jedynie treść art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Wykładnia tych dwóch przepisów w chwili obecnej została ugruntowana orzeczeniami tutejszego Sądu oraz Sądu Apelacyjnego w Poznaniu. Co za tym idzie, interpretację pozwanego cytowanego przepisu przedstawioną w uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, aby powódka domagać się mogła jedynie zwrotu nakładów już poniesionych Sąd odrzucił, jako przedstawioną jedynie na użytek procesowy i nie uwzględniającą bogatego dorobku orzecznictwa w tej kwestii. Niesporną okolicznością jest w świetle twierdzeń pozwu, że powódka nakładów takich dotychczas nie poniosła. Rację ma powódka, iż pozaprawnym aspektem optującym za taką interpretacją jest fakt, że osoby znajdujące się w gorszej sytuacji finansowej nie zdołałyby ponieść nakładów na rewitalizację akustyczną budynku w tak krótkim, gdyż 2-letnim okresie do wytoczenia powództwa liczonym od dnia 1 stycznia 2004 r. Odmienna więc wykładnia komentowanych przepisów uprzywilejowałaby osoby zamożniejsze, które zdołałyby w tym terminie dokonać nakładów rewitalizacyjnych.

Naprowadzonym materiałem dowodowym powódka wykazała, że służy jej wobec pozwanego żądanie zapłaty na jej rzecz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym znajdującym na jej nieruchomości w wysokości **103.191,84 zł**.

Pojęcie szkody nie zostało w k.c. zdefiniowane, a jedynie art. 361 k.c. wskazuje na zakres szkody podlegającej naprawieniu. Przyjmuje się, że przez szkodę rozumie się uszczerbek majątkowy, tj. zmniejszenie się majątku wskutek

pewnego zdarzenia, niezależnie od istnienia przesłanek odpowiedzialności za nią. Ów uszczerbek majątkowy może polegać na zmniejszeniu majątku przez ubytek, utratę lub zniszczenie poszczególnych składników majątkowych albo przez ich uszkodzenie lub obniżenie wartości, na zwiększeniu pasywów albo na udaremnieniu zwiększenia się majątku poprzez nieuzyskanie korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby nie wyrządzono mu szkody. Prawo ochrony środowiska także nie zawiera definicji szkody, natomiast z art. 129 ust. 1, ust. 2 i 3 u.p.o.ś. wynika, że właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której służy prawo rzeczowe do nieruchomości mogą żądać wykupienia nieruchomości lub jej części albo odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości oraz - zgodnie z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. - koszty poniesione w celu dopełnienia wymagań technicznych dotyczących istniejących budynków, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. W przywołanych przepisach nie został zatem oznaczony wyczerpujący katalog szkód podlegających naprawie. Wynika z nich jednak, że ograniczenie korzystania z nieruchomości połączone jest również z koniecznością dostosowania budynków mieszkalnych do wymagań technicznych zapewniających właściwy klimat akustyczny. Wprowadzone ww. rozporządzeniami ograniczenia i wymagania techniczne, jakim winny odpowiadać istniejące budynki spowodowały szkodę w sferze majątkowej powódki polegającą na tym, że należący do niej budynek mieszkalny stał się budynkiem wymagającym remontu dostosowawczego. Zatem szkodą w sferze prawnej powódki jest uszczerbek majątkowy obejmujący uszkodzenie części składowej nieruchomości. Jej naprawienie winno nastąpić wg wyboru poszkodowanego, tj. poprzez przywrócenie stanu poprzedniego lub poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej. Skoro jednak art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. przewiduje naprawienie szkody poprzez zapłatę odszkodowania to wyłącza to wybór poszkodowanego sposobu naprawienia szkody w postaci domagania się przez niego przywrócenia stanu poprzedniego. Żądanie zapłaty sumy pieniężnej odpowiadającej wartości nakładów, jakie trzeba ponieść w celu przeprowadzenia wymaganego prawem remontu, jest zatem żądaniem naprawienia doznanej szkody mieszczącym się w zakresie określonym w art. 361 § 2 k.c. przy uwzględnieniu istnienia związku przyczynowego między szkodą, a wprowadzonymi ograniczeniami w sposobie korzystania z nieruchomości. Ten ostatni został przez powódkę wykazany zgodnie z art. 6 k.c. Interpretacja językowa art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. wskazuje, że chodzi tutaj o koszty poniesione, nawet w braku obowiązku ich wcześniejszego wydatkowania. Nie ma podstaw do przypisywania tym regulacjom roli ograniczenia szkody związanej z koniecznością dostosowania budynków do wprowadzonych wymagań technicznych jedynie do kosztów już wcześniej poniesionych. Co za tym idzie, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie wyłącza obowiązku naprawienia szkody obejmującej usunięcie wadliwości budynku, jeśli konieczne prace remontowe nie zostały jeszcze wykonane.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę **193.678,84 zł** wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty **76.000 zł** od dnia 10 marca 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty **117.678,84 zł** od dnia 4 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty (pkt **1** sentencji wyroku).

O odsetkach ustawowych orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie zgodnie z żądaniem powódki. Co do kwoty 76.000 zł pozwany został wezwany do zapłaty pismem z dnia 10 marca 2013 r., a co do pozostałej kwoty Sąd uznał za zasadne ustalić datę początkową ich płatności na dzień 4 kwietnia 2014 r. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został rozpoznany na posiedzeniu w dniu 3 kwietnia 2014 r., na które pozwany prawidłowo zawiadomiony nie stawiał się. Uznać należało, że od dnia 4 kwietnia 2014 r. pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą tej kwoty.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt **2** sentencji wyroku.

Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu, wydatki związane z przeprowadzonym w sprawie dowodem z opinii biegłego i wynagrodzenie pełnomocników procesowych stron.

Opłata sądowa w niniejszej sprawie wynosiła **9.684 zł** zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jedn. Dz.U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Wynagrodzenie biegłego sądowego wyniosło **5.151,33 zł** (k. 314 akt).

Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powódki ustalono na kwotę **3.617 zł** zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. opubl. Dz.U. 2013 r., poz. 490). Sąd uznał, że opłata skarbową w wysokości 17 zł od udzielonego pełnomocnictwa mieści się w pojęciu kosztów niezbędnych i celowych do prowadzenia sprawy w rozumieniu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Mając na uwadze fakt, iż powódka wygrała sprawę w całości, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. zasądzone od pozwanego na jej rzecz kwotę **3.800 zł** tytułem zwrotu uiszczonych opłat sądowych od pozwu, kwotę **5.000 zł** tytułem zwrotu uiszczonych przez nią zaliczek na poczet dowodu z opinii biegłego oraz kwotę **3.617 zł** tytułem zwrotu kosztu jej procesowego zastępstwa.

Konsekwentnie pozwany winien uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę **5.884 zł** tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa i kwotę **151,33 zł** tytułem brakującej zaliczki na przeprowadzony w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego.

/-/ SSO Jan Sterczała