

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 maja 2016r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XVIII Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Magda Inerowicz

Protokolant: prot. sąd. Emilia Staszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016r.,

na rozprawie

sprawy z powództwa: **K. K. (1)**

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

o: zapłatę

1. zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 98.539,52 zł (słownie: dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset trzydzieści dziewięć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za okres od 10 listopada 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty od kwoty 71.771 zł oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 26.768,52 zł od dnia 18 lutego 2016r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałej części powództwo oddala,
3. kosztami procesu obciąża strony stosunkowo: powódkę w 26%, a pozwaną w 74 % i z tego tytułu:
 - a) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.617,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.676,58 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 940,42 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - c) nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu w P. kwotę 3.197,26 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków.

/-/ M. Inerowicz

UZASADNIENIE

Powódka K. K. (1), pozewem z dnia 2 grudnia 2013 r., wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 133.000 zł tytułem odszkodowania wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), która jest położona w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. – Ł. w P. (OOU) wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka podniosła, iż utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska oraz zwiększona emisja hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, spowodowało powstanie wielu ograniczeń w wykonywaniu jej praw właścicielskich, co wpłynęło na obniżenie wartości

przedmiotowej nieruchomości. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powódka wskazała na treść art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Pozwany (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej powódki wskazując, że z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości nie wynika, iż nieruchomość jest zabudowania budynkiem mieszkalnym, jak również powódka nie wykazała, że nieruchomość leży w OOU w jego wewnętrznej strefie. Pozwany wskazał, że wprowadzenie OOU nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódka nie wykazała, że poniosła szkodę w związku z utworzeniem tego obszaru, jak również nie wskazała w jaki sposób nastąpiło ograniczenie w korzystaniu przez nią z nieruchomości. Pozwany podał, że od wielu lat faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powódkę nie uległ zmianie, a samo zwiększenie natężenia hałasu na nieruchomości powódki, nie wpłynęło na sposób użytkowania przez nią nieruchomości, tym bardziej, że wyniki kontroli wskazując, że pozwany nie przekracza norm emisji hałasu dopuszczalnych w OOU, a pozwany podejmuje działania mające na celu ograniczenie hałasu. Objęcie nieruchomości powódki obszarem ograniczonego użytkowania miało, w ocenie pozwanego, na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości. Odnosząc się do wpływu hałasu związanego z ruchem lotniska na ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości przez powódów, pozwany wskazał, że natężenie poziomu hałasu dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034r.

Na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r. powódka sprecyzowała powództwo wskazując, że wnosi jak w pozwie, a na kwotę 133.000 zł składa się:

- kwota 100.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki;
- kwota 33.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów w budynku powódki.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powódka K. K. (1) jest właścicielem nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P. oznaczonej w ewidencji, w obrębie P. jako działka nr (...) o powierzchni 1.700 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Powódka nabyła przedmiotową nieruchomość jako niezabudowaną w 1996 r. W dniu 18 października 1996 r. uzyskała decyzję Kierownika Urzędu Rejonowego w P. o pozwoleniu na budowę na ww. nieruchomości domu jednorodzinnego, wolnostojącego, budynku garażowego i zbiornika bezodpływowego na ścieki. Budynek mieszkalny został zgłoszony przez powódkę do użytkowania. Powódka mieszka w nim wraz z mężem od około 2000 r.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 6 – 7, decyzja o pozwoleniu na budowę (k. 33 – 34), zaświadczenie o zgłoszeniu budynku mieszkalnego powódki do użytkowania (k. 37), mapa zasadnicza z inwentaryzacji budynku (k. 38), zeznania świadka A. K. (min. 2 – 21 e- protokołu z dnia 4 grudnia 2014 r. k. 263 – 265), zeznania powódki K. K. (1) (min. 12 – min. 24 e – protokołu z dnia 4 grudnia 2014 r. k. 264 – 265).

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku 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 naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju.

W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu.

W 1996 roku 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 są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do Brukseli i zawarto porozumienia o współpracy z Frankfurt Airport.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 roku uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem.

W 2003 roku uruchomiono połączenia do: Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium, Londynu, oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA.

W 2004 roku uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium.

W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpool, Sztokholm, Barcelona-Girona, Bristol, Dortmund, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburg, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino, Kraków. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie Schengen.

W dniu 28 lutego 2011 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw.

W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z Portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

Okoliczności bezsporne.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

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

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

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.

Pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym i organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych m. in. poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do dwunastu, wymianę agregatów prądotwórczych na stojaki elektryczne, zabudowanie portu lotniczego tak, aby infrastruktura stanowiła naturalną barierę akustyczną, w tym postawienie ekranów akustycznych, posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego, stosowanie przez pilotów statków powietrznych procedur antyhałasowych wskazanych przez producentów statków powietrznych, budowa płyty postojowej, aby ograniczyć ilość operacji naziemnych, zlokalizowanie stanowiska do odladzania i ograniczono ilość operacji związanych m.in. z tankowaniem samolotów, czy odladzaniem w nocy, zmiana systemu umożliwiającego uruchomienie samolotów w sposób elektryczny, a zatem mniej słyszalny, wprowadzenie nakazu wypychania samolotów przez wózki elektryczne, zaprzestanie prowadzenia obsługi typu Cargo, wycofanie samolotów starego typu emitujących większy hałas, wyeliminowanie starego samolotu pocztowego na rzecz samolotu odrzutowego, posadowienie statków powietrznych bezpośrednio przy budynku portu lotniczego, powołanie zewnętrznej firmy koordynującej loty nocne samolotów, zmiana typu helikoptera, którym lata lotnicze pogotowie, wprowadzenie procedury cichego podejścia do lądowania i samego lądowania, w ten sposób, aby podchodzenie do lądowania odbywało się w sposób „szybowcowy” przy wyłączonych silnikach. Ww. działania są kontrolowane przez stosowne służby m.in. operacyjnych ruchu i tzw. marszałków.

Ponadto pozwany na bieżąco prowadzi monitoring akustyczny, pozwalający na podejmowanie odpowiednich działań celem zmniejszenia generowanego hałasu przez istniejące lotnisko.

Bezsporne, a nadto dowód: decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 28.02.2011r. z załącznikiem (k. 138-171), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w przedmiocie odwołania od decyzji środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia p.n. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o. o. im. H. W.” z dnia 07.12.2011r. (k.172 – 195), wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko, nt. „Rozbudowa i modernizacja (...) Sp. z o.o. (k. 196 – 201), kopia procedur AIP (k. 202 – 203), informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej (k. 204-206), protokół kontroli (k. 207 - 210), protokół z pomiarów hałasu lotniczego w środowisku (k. 211 - 215), sprawozdanie z badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w P. (k. 216), informacje o lotnisku, historia lotniska, statystyki, artykuły prasowe (k. 217 - 230), pismo Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska z dnia 29 sierpnia 2014 r. z dnia 29 sierpnia 2014 r. (k. 348 – 349), zeznania świadka M. D. (min. 10 – min. 29 e – protokołu z dnia 23 września 2014 r. k. 247).

Nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P., przy zejściu na pas startowy lotniska.

Samoloty przelatują nad nieruchomością powódki w odległości około 100 m. Komfort zamieszkiwania powódki na terenie przedmiotowej nieruchomości pogorszył się zwłaszcza od czasu lotów samolotów czarterowych.

W momencie gdy samolot przelatuje nad nieruchomością powódki, nie jest ona w stanie oglądać telewizji, musi maksymalnie nastawić głoś w telewizorze, zamknąć okna i opuścić żaluzje.

Pismem z dnia 28 lipca 2006 r. powódka została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ma żądanie Prezesa Zarządu (...) Sp. z o.o. o postępowanie w sprawie wydanie decyzji stwierdzającej, że drzewa rosnące na podejściu 11 11 lotniska P. – Ł., na działce ewidencyjnej nr (...), obręb P., której właścicielem jest powódka, stanowią przeszkody naturalne będące zagrożeniem dla bezpieczeństwa ruchu lotniczego i wymagają usunięcia.

Decyzją z dnia 24 maja 2007 r. Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego stwierdził, że drzewa rosnące na podejściu 11 lotniska P. – Ł., na działce ewidencyjnej nr (...), obręb P., której właścicielem jest powódka, stanowią przeszkody naturalne będące zagrożeniem dla bezpieczeństwa ruchu lotniczego i wymagają usunięcia.

Pozwany zwrócił powódce koszt wycięcia drzew.

Dowód: zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z dnia 28 lipca 2006 r. (k. 237), decyzja Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego z dnia 24 maja 2007 r. wraz z załącznikiem (k. 238 – 241) , pismo z dnia 23 marca 2009 r. (k. 242), zeznania świadka A. K. (min. 2 – 21 e- protokołu z dnia 4 grudnia 2014 r. k. 263 – 265) , zeznania powódki K. K. (2) k owskiej (min. 12 – min. 24 e – protokołu z dnia 4 grudnia 2014 r. k. 264 – 265).

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym, w zabudowie wolnostojącej.

Jest to budynek o zróżnicowanej bryle, w części jednokondygnacyjny, a w części dwukondygnacyjny, w części podpiwniczony. Do budynku mieszkalnego przylega jednostanowiskowy murowany garaż. Działka ze względu na usytuowanie budynku przy południowej granicy posiada od strony ulicy wolny obszar umożliwiający dodatkową zabudowę. Wolny teren działki posiada urozmaiconą zielenią ozdobną.

Nieruchomość posiada przyłącza sieci miejskich w zakresie energii elektrycznej, wodociągu, gazu, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Doprowadzone jest również przyłącze teletechniczne. Powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego wynosi 127,4 m², a powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego to 113,5 m². Budynek został wybudowany z materiałów dobrej jakości w odniesieniu do konstrukcji podstawowej i elementów wykończeniowych, jest w zadowalającym stanie technicznym.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/134/ 2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011r., działka powódki znajduje się na terenach oznaczonych symbolem M4 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Działka od strony północnej i zachodniej sąsiaduje z klinem zieleni oznaczonym w studium gminnym jako tereny zieleni publicznej.

Strefa wewnętrzna OOU, w której znajduje się nieruchomość powódki, jak i strefa zewnętrzna OOU charakteryzują się podwyższonym miarodajnym poziomem hałasu zewnętrznego. Przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 tj. przed dniem 28 lutego 2012 r. budynek powódki spełniał normowe wymogi co do ochrony akustycznej.

Równoważny poziom dźwięku dziennego i nocnego przekracza dopuszczalne wskaźniki przewidziane rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112), tj. odpowiednio 60 dB i 50 dB.

Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w odległości 250 m od punktu pomiarowego hałasu zlokalizowanego w P. przy ul. (...). Punkt ten znajduje się w odległości 830 m od końca pasa startowego lotniska. Dla przedmiotowej nieruchomości parametr wartości hałasu LaeqD wynosi 67,2 dB, a LaeqN wynosi 55,8 Db. Natomiast poziom hałasu Laeq 1/2 N dla nieruchomości powódki ustalony drogą aproksymacji na podstawie parametrów hałasu w punktach pomiarowych przy ul. (...) wynosi 68 dB.

Wartość nieruchomości powódki według stanu na dzień przed wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wynosi 596.102 zł.

Rynek nieruchomości zareagował na istniejące lotnisko Ł. już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Utrata wartości nieruchomości położonych wokół lotniska spowodowana jest nie tylko hałasem, ale również samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotniska. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 71.771 zł.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem jest związane między innymi z hałasem lotniczym. W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powódki wymaga adaptacji, aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Konieczne jest zakupienie i zamontowanie nawiewników okiennych dla 6 okien, nadto wymiana okien na spełniające wymagania dźwiękoszczelności. Koszty brutto niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w przedmiotowym budynku mieszkalnym wynoszą według poziomu cen z dnia 4 grudnia 2013 r. i cen aktualnych 26.768,52 zł.

Dowód: mapa poziomu hałasu dla nieruchomości powódki (k. 401 – 402), opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości B. W. z dnia 9 listopada 2015 r. (k. 288 – 332), opinia biegłych sądowych: B. W. i J. W. z dnia 17 lutego 2016 r. (k. 356 – 380), zeznania biegłego sądowego B. W. (min. 2 – 8 e – protokołu z dnia 10 maja 2016 r.), zeznania biegłego sądowego J. W. (min. 29 – min.32 e – protokołu z dnia 10 maja 2016 r.).

Pismem z dnia 7 listopada 2013 r. powódka K. K. (1) wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 133.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości wskazując, że według prywatnej opinii zleconej przez powódkę rzeczoznawców majątkowych M. K. i W. G. wartość rynkowa prawa do przedmiotowej nieruchomości na dzień 28 lutego 2012 r. wyniosła 693.000 zł. Pismo zostało nadane do pozwanego w dniu 7 listopada 2013 r.

Pozwany pismem z dnia 22 listopada 2013 r. odmówił zapłaty odszkodowania wskazując, iż ewentualnie może zwrócić koszty modernizacji akustycznej nieruchomości w ramach procedury concyliacyjnej.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 7 listopada 2013 r. wraz z dowodem nadania pisma (k. 62), odpowiedź pozwanego z dnia 22 listopada 2013 r. (k. 63).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwość oraz wiarygodność nie była kwestionowana. Nie było też podstaw by dokumenty te Sąd zakwestionował z urzędu.

Zauważyć należy, że powódka w pozwie w sposób ogólny dokonała sformułowania swojego żądania wskazując, że domaga się zasądzenia kwoty 133.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem szeroko pojętego odszkodowania, w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz zwiększoną emisją hałasu, co spowodowało ograniczenia w wykonywaniu jej praw właścicielskich (k. 4 pozwu). Sąd tak sformułowane żądanie rozumie jako żądanie naprawienia wszelkich szkód związanych z tym, że nieruchomość powódki znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Powódka w uzasadnieniu swojego żądania wskazała nadto, na narażenie jej na hałasy wielokrotnie przekraczające dopuszczalne normy, w tym zakłócenia fal radiowych i telewizyjnych w sprzęcie elektronicznym i AGD. Z ww. okoliczności faktycznych pozwu wynika zatem również konieczność poniesienia także nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. Nadto w tezie dowodowej wniosku powódki, sformułowanej w pozwie, o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego jednoznacznie podano, że dowód ten ma być przeprowadzony także na okoliczność zwiększenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu.

Powódka działając początkowo bez pomocy profesjonalnego pełnomocnika w sposób niewyraźny dokonała sformułowania zgłoszonego żądania, dlatego Sąd je stosownie wyinterpretował zgodnie z wolą powódki. W myśl natomiast przepisu art. 187 § 1 k.p.c. żądanie powoda wyraża sama treść żądania, w przypadku świadczenia pieniężnego, określona kwota, jak i uzasadniające je okoliczności faktyczne. Dokładnie określone żądanie wraz z powołanymi na jego uzasadnienie okolicznościami faktycznymi wytycza granice rozpoznania sprawy, a w dalszej kolejności - zakres orzekania przez sąd, wyznaczając granice rozstrzygnięcia sądu (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 10 listopada 2015 r. V ACa 247/15 LEX nr 1954612, wyrok SA w Poznaniu z dnia 10.02.2016r., sygn. akt IACa 818/15 – w analogicznej sprawie). Żądanie powódki zostało ostatecznie doprecyzowane przez pełnomocnika powódki, który wskazał, że powódka w pozwie domagała się zarówno odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, jak i odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia niezbędnych nakładów, w związku z dostosowaniem budynku mieszkalnego powódki do właściwego klimatu akustycznego. Takie sprecyzowanie, w ocenie Sądu, jest dopuszczalne.

Sąd oddalił wniosek powódki o przesłuchanie w charakterze świadka M. K., jak również częściowo oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie świadka M. D.. W ocenie Sądu dowód z zeznań świadka nie może zastępować dowodu z opinii biegłego. Świadek M. K. miał być bowiem przesłuchiwany na takie okoliczności, które według wiedzy Sądu wymagają wiadomości specjalistycznych. Również świadek M. D. w zakresie w którym miał zeznawać na okoliczność zmian technologicznych oraz różnic w oddziaływaniu poszczególnych modeli samolotów, Sąd uznał, iż odnośnie ww. kwestii może się wypowiedzieć jedynie biegły sądowy. Sąd natomiast dopuścił dowód z zeznań świadka M. D. na okoliczność działań podejmowanych przez pozwaną w celu ograniczenia poziomu hałasu generowanego przez działalność lotniska. Zeznaniami tym Sąd dał wiarę. Świadek ten od marca 2010 r. zajmuje się w pozwanym (...) planowaniem, realizacją i finansowaniem inwestycji. Świadek w sposób szczegółowy przedstawił działania, które są podejmowane przez pozwanego celem zmniejszenia hałasu na terenie L.. Działania te wynikają z decyzji środowiskowej i raportu oddziaływania lotniska na środowisko, jak również samodzielnych działań pozwanego. Ostatecznie jednak, Sąd uznał, że treść tych zeznań nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

Nadto Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadka A. K. oraz powódki K. K. (1), których zeznania należy uznać za wiarygodne. Świadek, jak i powódka zgodnie zeznali, w którym roku powódka nabyła przedmiotową nieruchomość oraz jakich uciążliwości doznają w związku z usytuowaniem nieruchomości w pobliżu lotniska, jak również odnośnie decyzji administracyjnej wydanej dla nieruchomości powódki w przedmiocie wycięcia drzew.

Wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną roszczenia powódki zarówno co do zasady jak i wysokości, w szczególności jej twierdzeń, że na skutek utworzenia OOU doznaje jakichkolwiek ograniczeń w korzystaniu z przedmiotowej nieruchomości, w szczególności, że doszło do spadku wartości nieruchomości, jak również, że zachodzi konieczność poniesienia niezbędnych nakładów celem dostosowania nieruchomości do właściwego klimatu akustycznego, Sąd poczynił ustalenia odnośnie ww. okoliczności w znacznym stopniu kierując się wnioskami opinii biegłego sądowego B. W. z dnia 9 listopada 2015 r. oraz łącznej opinii biegłych sądowych: B. W. i J. W. z dnia 17 lutego 2016 r.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości w celu ustalenia czy , a jeżeli tak, to o ile obniżyła się wartość nieruchomości powódki po dniu 28 lutego 2012 r. tj. po wejściu w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. w przedmiocie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., a w przypadku stwierdzenia obniżenia wartości nieruchomości co było tego przyczyną, a w szczególności czy i jaki wpływ miały ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości lub jej przeznaczenia wynikające z ww. uchwały, w tym emisja hałasu związana z funkcjonowaniem lotniska, tendencje w zakresie kształtowania się cen nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania i to według poziomu cen na dzień sporządzania opinii oraz na dzień 4 grudnia 2013 r.

Biegły sądowy B. W. wydał opinię w dniu 9 listopada 2015 r. na ww. okoliczność. Biegły dokonał oszacowania spadku wartości nieruchomości powódki w podejściu porównawczym, z wykorzystaniem metody korygowania ceny średniej, w oparciu o transakcje przeprowadzone na miejscowym rynku nieruchomości, dostatecznie rozwiniętym, o podobnym rodzaju i przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przy wyborze nieruchomości porównawczych biegły słusznie kierował się głównie doborem lokalizacji o zbliżonej atrakcyjności oraz podobnym typem budynku mieszkalnego, które cechowały się zwłaszcza przeciętnym standardem architektonicznym i wyposażeniem oraz zadowalającym stanem technicznym. Opinia ta została zakwestionowana przez pozwanego w całości.

Biegły B. W., na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r., w trakcie przesłuchania, w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do sporządzonej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

Odnosząc się do uwag pozwanego biegły wyjaśnił i uzasadnił w szczególności: dlaczego nie dokonał obliczenia zmian cen w czasie na podstawie cen transakcyjnych, zanotowanych w segmencie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, w powiecie (...), z wykorzystaniem metod statystycznych. Biegły podkreślił, że nie uczynił tego, gdyż rynek (...) jest wyjątkowo bardzo małym rynkiem nieruchomości tak, aby móc uzyskać miarodajne dane wskazując, że podobieństwo lokalizacji w P. jest bardziej zbliżone do rynku (...) aniżeli do rynku powiatu (...). W ocenie Sądu, analiza przeprowadzona przez biegłego w oparciu o rynek (...) jest właściwa i bardziej miarodajna, gdyż oparta została o setki tysięcy transakcji. Biegły uargumentował również w jaki sposób ustalił w okresie szacunkowym cechy wpływające na wartości nieruchomości oraz ich wagi, dysponując tylko jedenastoma cenami transakcyjnymi podając, że dokonał doboru transakcji, które miały miejsce w okresie ostatnich dwóch lat oraz wyszukując najbardziej zbliżonych obiektów do obiektu wycenianego. Z uwagi jednak na małą ilość tych transakcji wagi i cechy do korekty ceny średniej zostały opracowane w zakresie cech różniących te transakcje, tak aby poprawić średnią w zakresie cech różniących się. Biegły również w sposób szczegółowy ustosunkował się do pytania pozwanego dlaczego w operacie szacunkowym pominął atrybuty tj. „forma władania”, „stan budynku”, „powierzchnia przynależna”, „położenie na OOU”. Wyjaśnił on, że czasem niektóre transakcje są oparte na nieruchomościach, które mają grunt w użytkowaniu wieczystym, co jest często elementem niedostrzegalnym dla świadomych uczestników rynku nieruchomości, dlatego też pominął on atrybut formy władania jako mało istotny, skupiając się na tych bardziej istotnych, co w ocenie Sądu było słusznym, nie mającym istotnego wpływu na wyniki opinii.

Biegły również zawarł w opinii stwierdzenie, że wszystkie transakcje mają powierzchnie przynależne, w związku z tym nie rozpatrywał tego elementu osobno dla każdej z transakcji, co także zasługuje na aprobatę Sądu.

Biegły w opinii zaznaczył również w sposób wyraźny, że wszystkie transakcje nieruchomości przyjętych do porównań miały miejsce na rynku wtórnym, a zatem i ten zarzut strony pozwanej nie mógł zasługiwać na uwzględnienie.

Nadto pozwany zarzucił biegłemu, że pominął w operacie szacunkowym takie cechy jak: „inne źródła hałasu”. Biegły wyjaśnił jednak, że w opinii oparł się na metodzie, której podstawą jest zależność pomiędzy hałasem związanym z funkcjonowaniem lotniska i przelotami samolotów, w związku z czym inne źródła hałasu nie były przez biegłego brane pod uwagę. Biegły ustosunkował się również do pytania pozwanego, dlaczego do obliczenia ewentualnego wpływu hałasu na procentowy wskaźnik utraty wartości nieruchomości przyjął także wyniki badań L. w K.. Biegły podkreślił,

że podanie przez niego wyników badań dotyczących L. K. nastąpiło wyłącznie dla celów informacyjnych, co nie miało żadnego wpływu na wyniki opinii w niniejszej sprawie oraz że w opinii oparł się wyłącznie na badaniach zachodnich przeprowadzonych na lotniskach cywilnych, które obejmują setki tysięcy transakcji w bardzo różnych krajach. Biegły podał, że podjął próby przeprowadzenia własnych wyliczeń spadku wartości nieruchomości położonych w strefie obszaru Ł., jednakże z uwagi na to, że tamtejszy rynek nieruchomości jest bardzo mały, wyniki uzyskane przez biegłego byłyby niemiarodajne. W odpowiedzi na pytanie pozwanego: „w jaki sposób ustalił wartość poziomu hałasu na nieruchomości powódki”, biegły wskazał, że dokonał tego w oparciu o metodę proporcji matematycznej opartej na poziomie hałasu w punkcie pomiarowym przy ul. (...) i wyjaśnił, że dotyczy to hałasu równoważnego, w przeciwieństwie do hałasu, który został uwzględniony przy obliczeniach zawartych na mapach sytuacyjnych (k. 401- 402), który uwzględnia hałas ekspozycyjny tj. w związku z przelotem pojedynczych samolotów i przy ustaleniu którego biegły wziął pod uwagę inne punkty pomiarowe zlokalizowane przy ul. (...) I UL. (...). Biegły wyjaśnił przy tym, że w pierwszej opinii nastąpiło powiązanie poziomu hałasu długookresowego ze spadkiem wartości nieruchomości, a drugi poziom hałasu dotyczy ustalenia klimatu akustycznego wewnątrz budynku mieszkalnego. Biegły ustalając poziom hałasu oparł się na metodologii sporządzonej również dla lotniska K. i metodologia ta jest bardziej przydatna dla lotniska cywilnego, jakim jest lotnisko Ł., aniżeli lotniska wojskowego, jakim jest lotnisko w K.. W ocenie Sądu, sposób przeprowadzonych przez biegłego badań, który poddał analizie zarówno transakcje krajowe, jak i zagraniczne, świadczą o rzetelności opinii.

Postanowieniem z dnia 27 listopada 2015 r. Sąd przeprowadził dowód z łącznej opinii biegłych sądowych z dziedziny budownictwa lądowego i akustyki celem ustalenia czy budynek powódki spełnia wymogi polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej i jeśli nie, jakie nakłady i o jakiej wartości muszą zostać poniesione, aby doprowadzić go do stanu zgodnego z ww. normami przy uwzględnieniu dopuszczalnych poziomów hałasu oraz czy budynek wymaga jeszcze dodatkowych nakładów związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/ 302/12 z dnia 30 stycznia 2012r. w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej, a jeżeli tak to jakie nakłady i o jakiej wartości powinny być poczynione, a nadto czy budynek powódki spełniał wymogi co do ochrony akustycznej przed wejściem w życie ww. uchwały tj. przed 28 lutego 2012r. i to według poziomu cen na dzień sporządzania opinii oraz na dzień 4 grudnia 2013r.

Opinia na ww. okoliczność została wydana łącznie przez biegłych sądowych: B. W., biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości i J. W., biegłego z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej w dniu 17 lutego 2016 r. (k. 356 – 380). Opinia ta również została zakwestionowana przez stronę pozwaną.

Zarówno biegły B. W., jak J. W. ustosunkowali się do zarzutów pozwanego na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r.

W ocenie Sądu, biegli w przekonujący sposób wyjaśnili dlaczego nie dokonali własnych obliczeń poziomu hałasu na nieruchomości powódki wskazując, że poziom hałasu należy obserwować w przeciągu lat, dlatego dla obliczeń niemiarodajny byłby jednorazowy pomiar dokonany przez biegłych na nieruchomości powódki. Do obliczeń należy bowiem wybrać najbardziej niekorzystny hałas nocny, co odnosi się do pół godziny nocnej dla odnotowanych przelotów samolotów i że na podstawie hałasu zewnętrznego, można wówczas ustalić poziom hałasu wewnątrz budynku. W przeciwnym razie jednorazowy pomiar hałasu nie spełniłby wymagań wynikających z norm budowlanych. Biegły J. W. dodał, że biegli na bieżąco monitorują wyniki pomiarów hałasu, które ukazywane są w raportach. Podkreślił również, że lotnisko Ł. zakłada swój rozwój do 2034 r., a zatem aktualne pomiary nie będą odzwierciedlały stanu docelowego. Natomiast na pytania strony pozwanej dotyczące sposobu dokonania przez biegłych w opinii przeliczeń proporcjonalności odległości i poziomów hałasu, jak również dotyczące rozbieżności w poziomach hałasu dla przedmiotowej nieruchomości, przyjętych zarówno w opinii łącznej biegłych, jak i opinii biegłego B. W., dotyczącej spadku wartości nieruchomości, to biegli na rozprawie w dniu 10 maja 2016 r. przedłożyli plan sytuacyjny(k. 401 – 402), a biegły B. W. szczegółowo ustosunkował się do ww. zarzutów przy okazji odwoływaniu się do zarzutów do samodzielnie wydanej przez biegłego opinii.

Poddając zatem ocenie obie opinie biegłych: B. W. z dnia 9 listopada 2015r. oraz B. i J. W. z dnia 17 lutego 2016r. Sąd uznał, że są profesjonalne: szczegółowe, rzeczowe i fachowe. Zawierają szereg wyliczeń, tabel i zestawień,

przedstawiają tok rozumowania biegłych i precyzyjnie sformułowane wnioski. Nadto, biegli na rozprawie 10 maja 2016r. złożyli ustne wyjaśnienia do opinii, które rozstrzygają wątpliwości zgłoszone przez pozwanego i pozwalają uznać opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia. Żadna przy tym ze stron nie wносиła o uzupełnienie postępowania dowodowego w szczególności poprzez wydanie uzupełniającej opinii, czy też powołania innego biegłego do wydania opinii w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powódka wywodziła swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P., na mocy którego należąca do niej nieruchomości znalazła się w2 strefie wewnętrznej tego obszaru.

Ostatecznie powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 100.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości należącej do powódki oraz kwoty 33.000 zł za wykonanie nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku powódki.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu strony pozwanej dotyczącego braku legitymacji czynnej powódki uzasadniając to faktem niewykazanie przez powódki położenia jej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska Ł., jak również podając, że z księgi wieczystej nieruchomości nie wynika, że przedmiotowa nieruchomości zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Zarzut ten okazał się nieuzasadniony, gdyż w szczególności z obu opinii biegłych, które zostały wydane w niniejszej sprawie wynika, że na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny szczegółowo opisany w obu opiniach. Nadto powyższe wynika także z dokumentów w postaci decyzji administracyjnej tj. zezwolenia na użytkowanie lokalu mieszkalnego powódki szczegółowo określonego w pozwie. Przede wszystkim istotnym jest, że skoro budynek taki jest posadowiony na gruncie, to jest on składową częścią nieruchomości (art. 47 § 2 kc) i z tego względu – zgodnie z zasadą superficies solo cedit – nie może być odrębnym przedmiotem własności. Nie ma zatem prawnego znaczenia fakt nieujawnienia budynku w księdze wieczystej. Ww. przepisy mają charakter bezwzględnie obowiązujący.

Również zarzut braku wykazania przez powódkę, że jej nieruchomości jest położona w strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego Ł. był chybiony. Powódka wykazała bowiem dowodem z opinii biegłych, iż jej nieruchomości położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Uznając zatem, że powódka posiada legitymację czynną do wystąpienia w niniejszej sprawie, gdyż jest ona właścicielem nieruchomości objętej obszarem ograniczonego użytkowania Sąd zajął się merytoryczną oceną roszczenia powódki.

Przede wszystkim wskazać należy, że podstawą prawną roszczeń powódki jest przepis art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej poś), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że w dniu 30 stycznia 2012r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałą nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Uchwała ta weszła w życie w dniu 28 lutego 2012r. 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 nieruchomości powódki została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej

odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości oraz związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. odszkodowanie służy, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się ograniczone. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika zaś, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (tak cytowane wyżej post. SN).

Odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w przepisie art. 129 p.o.ś. obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak już wskazano, ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały Sejmiku Województwa (...), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałas. Nie ma przekonującego argumentu za takim ograniczeniem odpowiedzialności na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. Skutkiem wejścia w życie uchwały Sejmiku jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom - niekiedy mogą być one dla właścicieli nieistotne - ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały Sejmiku - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 p.o.ś., w myśl którego z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138). Reasumując, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas).

W ocenie Sądu powódka wykazała w niniejszej sprawie wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Bezsporny pozostawał fakt, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W.. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomość powódki znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego B. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc - tak jak działka powódki

– w strefie wewnętrznej tego obszaru, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska Ł. w P., które emituje ponadnormatywny hałas.

Podkreślenia wymaga, że wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywoływany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powódce przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie jej nie przysługują.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powódki, jak wynika z opinii biegłego sądowego B. W. wynosi 71.771 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową, może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 136 ust. 3 uPOŚ - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez łączną opinię wydaną przez biegłych sądowych – z dziedziny szacowania nieruchomości B. W. i z dziedziny budownictwa oraz akustyki budowlanej - J. W., na łączną kwotę 26.768,52 zł (uwzględniającą 8% VAT).

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powódka nabyła nieruchomość z pełną świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po nabyciu nieruchomości przez powódkę, która nabyła ją w 1999 r., a od 2000 r. mieszka w budynku na niej posadowionym. Powódka miała pełne prawo wybudowania na nieruchomości budynku mieszkalnego, gdyż nie ograniczały jej wówczas w tym zakresie żadne przepisy prawa. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za nie mające większego znaczenia rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłych,

nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji (...) ograniczonego (...) w P..

Należy jednocześnie wskazać również, że powódka dochowała ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie.

Jak już wyżej wskazano, przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie 2-letniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązane do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. 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 2008r., II CSK 216/2008).

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powódki powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili wejścia w życie tego rozporządzenia. Termin ten został dochowany bowiem w dniu 7 listopada 2013 r. powódka nadała do pozwanego wezwanie do zapłaty z dnia 7 listopada 2013 r. W aktach sprawy nie ma wprawdzie dowodu doręczenia ww. pisma pozwanemu, jednakże musiało to nastąpić w okresie od 7 listopada 2013 r. do 22 listopada 2013 r. Bowiem pismem datowanym na dzień 22 listopada 2013 r., pozwany odmówił spełnienia roszczeń odszkodowawczych powódki.

Podkreślić należy w tym miejscu, że do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 p.o.ś. wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 6 lipca 2011r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., w którym jest mowa o wystąpieniu z roszczeniami, co znaczeniowo jest terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., obowiązanemu do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916). Mając na względzie powyższe – w ocenie Sądu, uwzględnienie zmodyfikowanego roszczenia powódki, nie stanowiło wyjścia przez Sąd poza żądanie (art. 321 § 1 kpc). W pozwie powódka powołała się również ogólnie na szkody związane z faktem wejścia w życie uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...). Nadto, sam pozwany – w odpowiedzi na przedprocesowe wezwanie do zapłaty skierowane przez powódkę, odniósł się do kwestii roszczenia odszkodowawczego w ogólności (na wezwanie do zapłaty odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości, odpowiedział, że (...) sp. z o.o. w P. przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną w ramach procedury koncyliacyjnej).

Mając na względzie powyższe uwagi wskazać należy, że powódka w niniejszym postępowaniu wykazała swoje roszczenie w łącznej kwocie 98.539,52 zł, w tym z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości w kwocie 71.771 zł. i kwoty 26.768,52 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powódki. O zasądzeniu od pozwanego na rzecz powódki powyższej kwoty orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zgodnie z art. 481 § 2 kc, w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015r., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. W myśl natomiast art. 481 § 2 k.c., w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016r., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych.

Nie budzi wątpliwości, że powódka domagała się zasądzenia odsetek z tytułu opóźnienia pozwanego w spełnieniu świadczenia. Dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powódce odszkodowania Sąd miał na uwadze, że z ostateczną wysokością szkody w zakresie konieczności poniesienia nakładów na nieruchomości powódki, strony mogły poznać się dopiero z chwilą wydania łącznej opinii przez biegłych J. i B. W., natomiast wysokość szkody w związku ze spadkiem wartości nieruchomości, była stronom wiadoma dopiero od wydania opinii na tę okoliczność przez biegłego B. W.. Na wcześniejszym etapie postępowania, powódka nie mogła określić w sposób precyzyjny wysokości żądania, zaś pozwany nie mógłby jej zweryfikować. Należy przy tym podkreślić, że przyjęcie takiego rozwiązania przez Sąd nie podważało celu roszczenia odsetkowego, którym jest kompensacja szkody wynikającej z niemożności korzystania przez wierzyciela z należnych mu pieniędzy. Zasądzenie odsetek od daty zgłoszenia żądania prowadziłoby zatem do efektu podwójnego wynagrodzenia powódki. Odsetki ustawowe od żądanej przez powódkę kwoty odszkodowania należało zatem zasądzić:

- od kwoty 71.771 zł (wysokość spadku wartości nieruchomości powódki) za okres od 10 listopada 2015 r. (tj. od dnia następnego od wydania opinii przez biegłego B. W. z dnia 9 listopada 2015 r. określającej spadek wartości nieruchomości) do 31 grudnia 2015 r., a za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki ustawowe za opóźnienie oraz
- od kwoty 26.768,52 zł (wartość nakładów na nieruchomości powódki) odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 18 lutego 2016 r. do dnia zapłaty (dzień następny po dniu wydania opinii łącznej przez biegłych B. W. i J. W.),

gdyż odpowiednio na daty 10 listopada 2015 r. i 18 lutego 2016 r. Sąd ustalił wysokość należnego powódce odszkodowania (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9.10.2012r., w sprawie I ACa 837/12).

Żądanie odsetkowe dotyczące wcześniejszego okresu, jak i żądanie główne ponad zasądzoną kwotę, jako nieuzasadnione, podlegało natomiast oddaleniu, o czym orzeczono w pkt. 2 wyroku.

Sąd stosunkowo obciążył strony kosztami procesu na podstawie art. 100 k.p.c., gdyż powódka wygrała w niniejszej sprawie w 74%, a pozwany w 26%.

Na koszty sądowe w niniejszej sprawie złożyło się: opłata od pozwu w kwocie 6.650 zł (74% z kwoty 6.650 zł to kwota 4.921 zł), wynagrodzenie biegłych w kwotach 2.968,25 zł, 2.597,86 zł, 131,15 zł, co łącznie wyniosło kwotę 5.697,26 zł (26% z kwoty 5.697,26 zł to kwota 1.480 zł, a 74 % z kwoty 5.697,26 zł to kwota 4.217,26 zł).

Zarówno powódka, jak i strona pozwana ponieśli również koszty zastępstwa procesowego w kwotach po 3.600 zł oraz opłatą skarbową od pełnomocnictw w kwotach po 17 zł (74% z 3.617 zł to kwota 2.676,58zł, a 26% z 3.617 zł to kwota 940,42 zł).

Wobec uiszczenia przez powódkę zaliczki na poczet wydania opinii biegłego w kwocie 2.500 zł, Sąd odjął kwotę 1.480 zł, którą powódka winna ponieść tytułem kosztów sądowych w sprawie, co daje różnicę w wysokości 1.020 zł należną od pozwanego. Następnie dokonał zsumowania kwoty 1.020 zł i kwoty, którą powódka winna otrzymać od pozwanego tytułem kosztów zastępstwa procesowego tj. kwoty 2.676,58 zł oraz kwoty 4.921 zł tytułem zwrotu części uiszczonyj opłaty sądowej od pozwu, co łącznie daje kwotę 8.617,58 zł. W ten sposób uzyskaną kwotę 8.617,58 zł Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu, a od powódki na rzecz pozwanej zasądził kwotę 940,42 zł (26% z 3.617 zł to kwota 940,42 zł) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wobec tego, że pozwana nie poniosła żadnych wydatków związanych z wydaniem opinii przez biegłych, Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.197,26 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych wydatków (4.217,26 zł – 1020 zł = 3.197,26 zł).

SSO Magda Inerowicz