

Sygnatura akt XVIII C 651/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st. sekr. sądowy Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2018 r. w Poznaniu

sprawy

z powództwa

K. W.

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 187.576 zł (sto osiemdziesiąt siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt sześć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;
2. kosztami procesu obciąża pozwanego w całości i w związku z tym:
 - a) zasądza od pozwanego na rzecz powódki 4.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,
 - b) nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu 6.342,85 zł tytułem niepokrytych wydatków sądowych i 9.379 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu.

/-/ SS O Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 651/15

UZASADNIENIE

Powódka K. W. w pozwie z dnia 27 lutego 2014 r. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, w tym 70.000 zł tytułem części odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz 30.000 zł tytułem części odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej P. przy ul. (...), zabudowanej jednopiętrowym domem rodzinnym, o wartości około 1,2 mln zł. Nieruchomość jest narażona na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka wskazała, że wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem

obszaru ograniczonego użytkowania. Wskazała również, że szkodliwość działania hałasu negatywnie wpływa na jej stan zdrowia. Do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego nieruchomości z uwagi na określone dla strefy wewnętrznej wymagania techniczne dla budynków mieszkalnych konieczne jest dokonanie nakładów budowlanych. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powódka wskazała art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (k. 1-5).

Postanowieniem z dnia 5 maja 2014 r., zmienionym postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 12 czerwca 2014 r., powódka została zwolniona od kosztów sądowych w części tj. od obowiązku uiszczenia opłaty sądowej od pozwu (k. 33-34 i 58-59).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powódki, niesie dla niej również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują spadku wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powódkę nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jej prawa własności. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r. i faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu oraz że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powódki rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej. Podniósł również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody (k. 70-89).

Pismem własnym z dnia 2 sierpnia 2017 r., doręczonym pozwanemu za pośrednictwem Sądu w dniu 3 listopada 2017 r. (k. 638), powódka rozszerzyła powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz 96.500 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 91.076 zł tytułem nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości (k. 603).

W piśmie z dnia 11 listopada 2017 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w rozszerzonej części, a z ostrożności procesowej wniósł również o oddalenie roszczenia w zakresie odsetek od wskazanej przez powódkę daty, podnosząc, że mogą być one naliczane najwcześniej od dnia wydania w sprawie wyroku albowiem zarówno w przedsądowym wezwaniu do zapłaty, jak i w pozwie powódka określiła wysokość roszczenia w sposób abstrakcyjny, nie oparty na żadnej rzetelnej analizie (k. 640 – 642).

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 r., ustanowiony na tym etapie postępowania pełnomocnik powódki, złożył pismo procesowe powódki, w którym rozszerzyła ona powództwo w sprawie o odsetki ustawowe od kwoty 187.576 zł płatne od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty i sprecyzował, że chodzi o odsetki ustawowe za opóźnienie (k. 708 i 710). Odpis pisma Sąd doręczył pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie. Pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w rozszerzonej części i w trybie art. 162 k.p.c. podniósł zarzut naruszenia przez Sąd art. 5 k.p.c.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano tam samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego,

uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do Düsseldorfu. W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do 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 r. uruchomiono połączenia do Wiednia i Frankfurtu nad Menem. W 2003 r. uruchomiono połączenia do Kolonii/Bonn, Wiednia, Monachium i Londynu, a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do Brukseli i Monachium. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do Londyn Luton, Londyn Stansted, Dublin, Liverpoolu, Sztokholmu, Barcelona-Girona, Bristolu, Dortmundu, East Midlands, Londyn Gatwick, Edynburga, Paryż-Beauvais, Rzym-Ciampino i Krakowa. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala 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 terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych. Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

okoliczności bezsporne, a nadto dowód: decyzja w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” - k. 90-123, informacja dotycząca wdrożenia decyzji środowiskowej, informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki - k. 124-182 i 219.

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.. Uchwałą został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie wewnętrznej:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

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

W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

okoliczności bezsporne

Powódka K. W. jest właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w P., przy ul. (...), zabudowanej jednopiętrowym domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą (...).

dowód: odpis z księgi wieczystej (...) k. 12-21, umowa sprzedaży z dnia 3 stycznia 2000 r. k. 204 – 206

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, nieruchomość powódki znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

okoliczność bezsporna, a nadto dowód: uchwała Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z załącznikiem k. 207 – 218, opinia biegłego P. Z. z dnia 13 maja 2016 r. k.283-425 i opinia biegłego K. R. z dnia 11 lipca 2017 r. k. 553-597

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była podpiwniczonym, dwukondygnacyjnym jednorodzinny budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej wykonanym w technologii murowanej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren, na którym jest położona nieruchomość powódki oznaczono symbolem M4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

dowód: opinia biegłego K. R. z dnia 11 lipca 2017 r. k. 553-597

Wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 zgodnie z ogólną tendencją spadku wartości nieruchomości położonych w OOU dla lotniska Ł., która to tendencja stanowiła odpowiedź rynku na wprowadzenie OOU Ł.. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca OOU lotniska stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego

wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powódki, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.) a cen obecnych spadła o 96.500 zł.

dowód: opinia biegłego K. R. z dnia 11 lipca 2017 r. k. 553-597 wraz z pisemną odpowiedzią na zarzuty do opinii z dnia 20 listopada 2017 r. k. 646-648 i zeznaniami złożonymi na rozprawie w dniu 28 lutego 2018 r. k. 709-710

Na dzień 28 lutego 2012 r. budynek mieszkalny powódki spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy PN-B- (...) – 3:1999 z zakresu izolacji akustycznej.

W sierpniu 2014 r. na terenie nieruchomości powódki doszło do przekroczenia średniej miesięcznej równoważnego poziomu dźwięku dla 8 godzin nocy wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej powodowanego przez straty, lądowania i przeloty statków powietrznych dopuszczalnej rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Średni miesięczny równoważny poziom dźwięku dla 8 godzin nocy LA_{eqN} wynosił 60,7 dB, przy dopuszczalnym 50 dB. Doszło też do przekroczeń dopuszczalnych wartości w odniesieniu do jednej doby dla wszystkich nocy miesiąca, a maksymalne przekroczenie wynosiło 13,6 dB. Przekroczenia te miały miejsce we wszystkich pomieszczeniach podlegających ochronie akustycznej poza łazienką na parterze.

Dla nieruchomości powódki położonej w P. przy ul. (...) średni miarodajny poziom dźwięku w godzinach nocnych, dla trzech najmniej korzystnych miesięcy roku z perspektywą zmian w okresie najbliższych pięciu lat pochodzący od ruchu lotniczego wynosi 67,3 dB, a z uwzględnieniem innych źródeł hałasu wyniesie on 67,5 dB.

Obecnie budynek mieszkalny znajdujący się na terenie nieruchomości nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej, dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie PN-B- (...) - 3:1999 (Ochrona przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych). W budynku dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych normą PN-87/B- (...) wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej.

W celu zapewnienia spełnienia wymagań określonych w normie PN-87/B-02151/02 oraz wymogów normy PN-B-02151-3:1999 (PN-B-02151-3:2015-10) należy dokonać rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego. W związku z powyższym należy podnieść izolacyjność ścian zewnętrznych narażonych na oddziaływanie hałasu lotniczego w pokoju na parterze budynku, pokoju dziecięcym na półpiętrze budynku, pokoju nad garażem na półpiętrze budynku i w sypialni na piętrze budynku. Ze względu na to, że ściany zewnętrzne budynku są ocieplone warstwą styropianu i pokryte warstwą tynku, podniesienie izolacyjności akustycznej poprzez instalację dodatkowej warstwy izolacyjnej byłoby problematyczne zarówno z punktu widzenia wykonawstwa, jak i osiągniętych efektów podniesienia izolacyjności akustycznej. Dlatego też należy podnieść izolacyjność akustyczną ścian pełnych, części pełnych ścian z oknami poprzez izolację akustyczną od wewnątrz i w tym celu zastosować panele akustyczne HDS 10 (gdy wymagany jest przyrost izolacyjności akustycznej do 10 dB) i HDS 20 (gdy wymagany jest przyrost izolacyjności akustycznej powyżej 10 dB) produkcji P.W. Semper. Materiały te poprzez łączenie kilku materiałów o różnych właściwościach pochłaniających i izolacyjnych zapewniają dużą izolacyjność przy małej grubości. Na części pełnych ścian z oknami należy wymienić stolarkę okienną na tę z podwyższoną izolacyjnością akustyczną. Dotyczy to okien w kuchni w przyziemiu, w pokoju na parterze budynku, gabinecie na półpiętrze, pokoju dziecięcym na półpiętrze budynku, pokoju nad garażem na półpiętrze budynku, w sypialni na piętrze budynku i w łazience (k. 419). Ponadto dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości powódki wymagane jest podniesienie izolacyjności stropodachu o 12 dB poprzez izolację akustyczną od wewnątrz i zastosować w tym celu panele akustyczne HDS 20 produkcji P.W.Semper.

Jednocześnie z wymianą stolarki okiennej należy w budynku powódki zapewnić odpowiednie systemy wentylacyjne – nawiewniki akustyczne w postaci listwy wentylacyjnej zapewniające wystarczającą wymianę powietrza, montowane do ramy okiennej.

Wartość powyższych nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powódki, według cen aktualnych wynosi kwotę 91.076 zł brutto.

Dowód: dowód: dowód: opinia biegłego P. Z. z dnia 13 maja 2016 r. k. 283-425 wraz z opinią uzupełniającą z dnia 15 października 2016 r. k. 473-490 i zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 18 października 2016 r. k. 492-494 i opinia biegłego K. R. z dnia 11 lipca 2017 r. k.553-597 wraz z zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 r. k. 709-710

Pismem z dnia 14 lutego 2014 r. powódka wezwała pozwaną (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w wysokości 480.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości w związku z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości przewidzianymi dla (...) ograniczonego (...) i kosztów rewitalizacji akustycznej budynku wnioskodawcy oraz zadośćuczynienia za krzywdę oraz naruszenie dóbr osobistych w wyniku nadmiernego poziomu hałasu emitowanego przez (...) w P. - w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

dowód: pismo powódki z dnia 14 lutego 2014 r. z dowodem nadania k. 498-499

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł na opiniach: biegłego sądowego akustyka P. Z. i biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. R. z ich pisemnymi uzupełnieniami i odpowiedziami na zarzuty pozwanego oraz wyjaśnieniami biegłych złożonymi na rozprawach.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia ją pod tym względem to szczególne kryteria oceny, które stanowią poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 roku, V CKN 1354/00, LEX nr 77046). Należy zaznaczyć, że pozwana nie przedstawiła ani argumentacji ani dowodów, mogących skutecznie podważyć wnioski opinii biegłych P. Z. i K. R., a tym samym brak było podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych akustyka, rzeczoznawcy majątkowego bądź z dziedziny budownictwa.

Opinia biegłego K. R. w części dotyczącej ubytku wartości nieruchomości nie budziła zastrzeżeń Sądu i była w pełni wartościowym dowodem w sprawie. Strona powodowa w zakresie ustalenia spadku wartości nieruchomości również jej nie kwestionowała.

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły jako rzeczoznawca majątkowy i pośrednik w obrocie nieruchomościami posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że biegły sądowy K. R. sporządził dziesiątki opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K. (które nie były kwestionowane przez sądy obydwu instancji), co pozwala uznać, że posiada on doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły sądowy w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w piśmie z dnia 20 listopada 2016 r. oraz w trakcie przesłuchania na rozprawie do wszystkich zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do wydanej przez niego opinii

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

W ocenie Sądu sposób przygotowania opinii odpowiada prawu, w szczególności jest zgodny z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 powołanego rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. O nieprawidłowości doboru metody sporządzenia opinii w zakresie oszacowania spadku wartości nieruchomości nie może skutecznie przekonywać treść dokumentów złożonych przez pozwanego, w szczególności opinia prywatna dotycząca zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz oceny poprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach sądowych (k. 613 – 631). Rzeczoznawca, która sporządziła tę opinię (B. H.) naruszyła zasady określone w art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który uprawnia do oceny prawidłowości operatu szacunkowego sporządzanego przez rzeczoznawcę majątkowego pozostawia wyłącznie organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych na wniosek sądu, który zlecił sporządzenie opinii. Już z tego formalnego powodu opinia prywatna nie może skutecznie podważyć opinii sądowej.

W konsekwencji wyliczenia statystyczne przedstawione w złożonych przez pozwanego opiniach prywatnych i artykułach prasowych nie mogą stanowić wystarczającej podstawy do zanegowania wniosków i wyliczeń przedstawionych w opinii biegłego K. R.. Zwłaszcza, gdy mieć dodatkowo na uwadze, że wydając opinię biegły sądowy dysponował wiedzą z zakresu obrotu nieruchomościami, reakcji lokalnego rynku na wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania, jak również posiłkował się wyliczeniami i opracowaniami odnośnie spadku wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu lotnisk w kraju i na świecie.

Zdaniem Sądu o niezetelności opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przepis § 4 ust. 4 powołanego rozporządzenia wskazuje, że przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Kluczowym hasłem jest tu „nieruchomość podobna”, o której mowa w art. 4 pkt 16 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.). Wybór nieruchomości podobnych należy do biegłego rzeczoznawcy w toku procesu szacowania wartości nieruchomości. Z dokumentów zaś złożonych przez pozwanego nie wynika by wszystkie nieruchomości we wskazanym przez niego zbiorze nieruchomości spełniały kryteria nieruchomości podobnych, a tym samym by wszystkie mogły być przyjęte do procesu szacowania spadku wartości nieruchomości powodów. Biegły zaś w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w ustnych wyjaśnieniach złożonych na rozprawie szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie. Biegły wyjaśnił również w sposób przekonujący dlaczego wyniku dokonanej wyceny nie zniekształca okoliczność, że część przyjętych do porównania nieruchomości znajduje się jednocześnie w III strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. W szczególności biegły wyjaśnił, że nieruchomości te znajdują się na takim terenie tego obszaru, na którym nie odnotowano jakichkolwiek trudności ze sprzedażą, a w konsekwencji wpływu wprowadzenia tego obszaru na wartość nieruchomości. Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania. Szczególnego podkreślenia wymaga, że w trakcie przesłuchania biegły sądowy wyjaśnił, iż wszystkie nieruchomości przyjęte przez niego do porównania zostały przez niego obejrzone i są mu znane, co pozwala - w ocenie Sądu - na przyjęcie, iż dokonana przez biegłego wycena nie ma charakteru jedynie teoretycznego, lecz

osadzona jest silnie w realiach rynkowych, a przez to jest jeszcze bardziej rzetelna i wiarygodna oraz, że nieruchomości te spełniają warunek „nieruchomości podobnych”.

Mając powyższe na uwadze nie sposób jest postawić biegłemu skutecznie zarzutu, że liczba i charakter nieruchomości przyjętych do porównania wypaczają wyniki wyceny. Pozwany nie przedstawił przekonujących dowodów na okoliczność, że dodanie większej ilości porównywanych nieruchomości miałyby istotny wpływ na wyniki badania. Argument taki podnosić można niezależnie od tego, ile nieruchomości przyjętych zostanie do porównania. Zawsze można przecież twierdzić, że porównać należało jeszcze większą ilość nieruchomości. Argument ten byłby zatem skuteczny tylko wtedy, gdyby działanie biegłego naruszało obowiązujące przepisy. Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu argumentacja pozwanego i jego zastrzeżenia w tym zakresie zmierzają jedynie do przedłużenia postępowania i zaciemniania obrazu sprawy.

Zwrócić jednocześnie należy uwagę na fakt, że biegły w opinii uwzględnił, że opiniowana nieruchomość przed wejściem w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, położona już była w pobliżu lotniska, ze wszelkimi wynikającymi z tego faktu konsekwencjami. To zaś wpłynęło ostatecznie na obniżenie spadku wartości tej nieruchomości po wejściu w życie wspomnianego rozporządzenia, a uwzględnienie tej okoliczności przez biegłego w jeszcze większym stopniu rzutowało na uznanie sporządzonej przez niego opinii za przydatną do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Nie mogły skutecznie podważyć przydatności opinii biegłego sądowego w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wyliczenia przedstawiane przez pozwanego, a dokonane na skutek kompilacji wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne. Abstrahując od zaakcentowanej wcześniej okoliczności kwalifikacji osób, które sporządziły opinie prywatne Sąd zwraca uwagę, że już z samego charakteru operatu szacunkowego wynika, iż określona w nim wartość nieruchomości (spadku wartości nieruchomości) ma charakter szacunkowy (wartość rynkową determinuje przecież każdorazowo konkretna transakcja). To zaś oznacza, że wartości określone w kilku operatach szacunkowych dotyczących tej samej nieruchomości mogą się różnić, co wcale nie musi oznaczać, że któryś z nich sporządzony został wadliwie. W ocenie Sądu opinia biegłego K. R. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki została sporządzona w sposób prawidłowy, z zachowaniem wszelkich zasad szacowania nieruchomości. W konsekwencji nie można jej postawić zarzutu, że nie jest przydatna dla poczynienia ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie z tej przyczyny, że stosując inną metodologię uzyskaloby się inne wyniki.

Nie były zasadne zarzuty pozwanego, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Wskazać należy, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej metody szacowania nieruchomości.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości powódki poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń sądu.

Powtórzyć raz jeszcze należy, że ostatecznie Sąd opinię uznał za jasną, rzetelną i wiarygodną. Oczywistym jest przy tym, że argumentacja pozwanego uderzająca w skomplikowane wzory matematyczno–statystyczne (regresji wielorakiej), którymi posłużył się biegły dla obliczenia spadku wartości nieruchomości będzie pozostawiała wrażenie nie wyjaśnienia wszystkich zastrzeżeń do opinii. Zdaniem Sądu orzekającego w niniejszej sprawie nie jest to właściwa droga do kwestionowania niekorzystnych dla pozwanego ustaleń w procesie. W sprawach, w których ustalenie

okoliczności faktycznych w dużej mierze opiera się na zaawansowanych wiadomościach specjalnych, Sąd musi działać w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności i to tak długo gdy dla Sądu argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłego. W przeciwnym razie w każdej sprawie, w której jest sporządzany dowód z opinii biegłego, Sąd w osobie sędziego z przyczyn oczywistych nie będącego specjalistą we wszystkich możliwych dziedzinach, które są poddawane mu do rozstrzygnięcia, byłby zmuszony do weryfikowania wniosków opinii biegłego poprzez dowód z opinii biegłego i tak przy tym nie uwalniając się od wątpliwości, który z biegłych ma „lepszą” wiedzę specjalną. Dopóki opinii biegłego sądowego K. R. nie można postawić skutecznych zarzutów co do braku wiadomości specjalnych biegłego w danej dziedzinie, poprawności metodologicznej (w tym zgodności z przepisami prawa), logiki i rzetelności, pozostaje ona objęta swego rodzaju domniemaniem należytej poprawności, a tym samym prawidłowości jej wniosków.

Mając to wszystko na uwadze Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości (k. 710).

W części dotyczącej szacowania przez biegłego K. R. wartości nakładów koniecznych dla zapewnienia na nieruchomości powódki właściwego klimatu akustycznego w budynku zastrzeżeń do opinii nie wniosła żadna ze stron. Ta część opinii nie budziła zastrzeżeń Sądu i była w pełni wartościowym dowodem w sprawie. Na wątpliwości w tym zakresie zgłoszone przez stronę pozwaną podczas przesłuchania biegłego na rozprawie w dniu 28 lutego 2018 r., biegły udzielił logicznych i wyczerpujących odpowiedzi. Opinia w tej części nie budziła żadnych zastrzeżeń z punktu widzenia logiki i prawidłowości metodologicznej. Od strony formalnej należy jedynie wskazać, że z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2015.782 j.t.) oraz wydanego na jej podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109) wynika, że rzeczoznawcy majątkowemu przysługuje uprawnienie do wykonywania kosztorysu robót budowlanych na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, celem określenia zarówno wartości rynkowej nieruchomości, jak i wartości odtworzeniowej nieruchomości – art. 150 ust. 1 i 5, 152 ust. 3, 153 ust. 3 u.g.n. oraz § 15, 16, 20 i 23 w/w rozporządzenia oraz stanowisko Sadu Najwyższego przedstawione w wyrokach z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 701/12 i z dnia 7 października 2005 r., IV CSK 106/05, gdzie Sąd Najwyższy nie kwestionował uprawnień rzeczoznawcy majątkowego do określenia wartości odtworzeniowej nieruchomości przy zastosowaniu podejścia kosztowego, którego elementem jest dokonanie kosztorysu robót budowlanych na nieruchomości będącej przedmiotem wyceny.

Jeśli chodzi o opinię biegłego akustyka należy podkreślić, że biegły P. Z. wyjaśnił w sposób zrozumiały metodologię swojej pracy. Wykonując opinię, określając poziom hałasu powodowanego funkcjonowaniem lotniska P. - Ł. na terenie nieruchomości powódki, biegły stosował zasady i tryb przewidziany w przepisach rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także wskazał na normy PN-87/B-02151/02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości dźwięku w pomieszczeniach”, PN-B-02151-03:1999 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach i izolacyjność akustyczna elementów budowlanych”, PN-B-02151-3:2015-10 „Akustyka Budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 3. Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych”. Biegły ocenił także budynek powódki w świetle wymogów obowiązujących norm - w sytuacji ograniczenia uciążliwości akustycznych w środowisku zewnętrznym do poziomów dopuszczalnych określonych w aktualnie obowiązujących przepisach oraz – dla nieskrępowanej działalności lotniska, dopuszczonej w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a więc wg zamierzonego stanu na 2034 r. Biegły podkreślił, że określenie nakładów w celu zapewnienia podstawnych wymagań odnośnie izolacyjności akustycznej budynków dotyczy stanu na 2034 r. zgodnie z wytycznymi dla stanu docelowego OOU w decyzji RDOŚ. Wskazać w tym zakresie trzeba, że zgodnie z dyspozycją art. 136 ust. 3 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 i to nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Zarzuty do opinii biegłego akustyka wniosła jedynie strona pozwana w piśmie procesowym z dnia 22 czerwca 2016 r. (k. 433-435) kwestionując ją w zakresie w jakim odnosi się do normy PN-87/B- (...), a nie normy PN-B- (...) -3:1999.

Biegły wyjaśnił, że z ww. norm, normy PN-B- (...) -03:1999 oraz norma PN-B- (...) -3:2015-10, która z dniem 1 października 2015 r. zastąpiła ww. normę PN-B- (...) -03:1999, odnoszą się wyraźnie do hałasu lotniczego.

Biegły zatem ostatecznie ocenił budynek powódki w świetle wymogów normy PN-B- (...) -03:1999 w celu oceny czy spełniał on wymogi akustyczne w dacie wprowadzenia OOU, gdyż wówczas ta norma obowiązywała. Nadto zastosował aktualnie obowiązującą normę PN-B- (...) -3:2015-10, w celu oceny czy budynek spełnia te wymogi w związku z wprowadzeniem OOU dla stanu docelowego. Konieczność stosowania w tym przypadku tej ostatniej normy wynika stąd, że jest ona obowiązująca, a jedynie nie został uaktualniony załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdzie nadal wymieniona jest norma PN-B- (...) -03:1999, zastąpiona jednak z dniem 1 października 2015 r. przez normę PN-B- (...) -3:2015-10. Przy tym w uchwale z dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., mowa jest właśnie o obowiązujących Polskich Normach, a nie normach wymienionych w załączniku do ww. rozporządzenia.

Biegły akustyk podkreślił, że na nieruchomości powódki dominującym źródłem hałasu są operacje lotnicze, tj. starty, lądowania, przeloty statków powietrznych związane z działalnością Potu Lotniczego P. – Ł.. W pobliżu nieruchomości brak jest źródeł hałasu przemysłowego, dróg i linii kolejowych, linii elektroenergetycznych, dla których stwierdzono by, że wartości poziomu hałasu były większe od dopuszczalnych, określonych normami w przepisach prawa.

W ocenie Sądu, zarówno metoda wykonania opinii, jak i wnioski są wiarygodne, rzetelne i spójne. Na piśmie biegły akustyk w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniósł się do uwag podniesionych do opinii przez stronę pozwaną.

Podkreślić należy, że obydwie ww. opinie zostały sporządzone przez biegłych dysponujących wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegli w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkowali się do zarzutów zeznając przed Sądem, w szczególności do zarzutów strony pozwanej. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłych okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa. Sporządzone przez biegłych opinie poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoby ją sporządzające dysponowały wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w nich wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

Wreszcie stwierdzić trzeba, że dla rozstrzygnięcia sprawy wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych, a pozostałe, nieuwzględnione przy ustalaniu stanu faktycznego, dowody przeprowadzone w sprawie (przesłuchanie świadków i powódki) okazały się nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ramach wywiedzionego powództwa powódka zgłosiła dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym powodów na tej nieruchomości w związku z wprowadzeniem OOU dla lotniska Ł..

Legitymacja czynna powódki w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości i nie była przez pozwanego kwestionowana. Powódka jest właścicielem nieruchomości położonej w P., ul. (...) w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), a tym samym, zgodnie z art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jest uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

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

Stosownie do art. 135 § 1 p.o.ś. obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 p.o.ś. - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 p.o.ś., rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 p.o.ś.). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a p.o.ś.).

Jak zauważył Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 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. Ustawodawca w art. 129 – 136 p.o.ś. samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. 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, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138). Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania (tak: SN w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 kc zw. z art. 322 p.o.ś., a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 p.o.ś. W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 p.o.ś., zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Zgodnie z art. 129 ust. 4 p.o.ś. z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem. Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuują szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Pozwany zarzucał uchybienie terminowi z art. 129 ust. 4 p.o.ś. wywodząc, że z roszczeniem powódki zapoznał się dopiero w dniu doręczenia odpisu pozwu.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powódka zgłosiła pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonała tego pismem z dnia 14 lutego 2014 r. i pozwem z dnia 27 lutego 2014 r., a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania tj. przed 1 marca 2014 r.

W orzecznictwie wskazuje się, iż „Dwuletni termin z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.), na wystąpienie z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 1 - 3 tej ustawy, jest terminem zawitym. Dla zachowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska wystarczające jest wytoczenie powództwa, która to czynność nie musi być poprzedzona wezwaniem obowiązanego do zapłaty. A fortiori ad minus z wytoczeniem powództwa bez wątpienia można i należy wręcz wiązać skutki wystąpienia z roszczeniem, gdyż wytoczenie powództwa jest szczególnym - sformalizowanym przypadkiem „wystąpienia” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska. Wskazanych skutków wytoczenia powództwa nie usuwa zawarte w art. 136 ust. 1 Prawa ochrony środowiska zastrzeżenie możliwości wystąpienia do sądu powszechnego „w sprawach spornych”. Skoro ustawodawca nie określił wyraźnie i jednoznacznie ewentualnych skutków braku wcześniejszego wezwania obowiązanego do spełnienia opisanych w art. 129 ust. 1 - 2 Prawa ochrony środowiska, to nie ma podstaw do przyjęcia - wbrew stanowisku Sądu I instancji - że zgłoszone roszczenie wygasło tylko dlatego, że choć wniesione do Sądu w ostatnim dniu upływu terminu zawitego, nie zostało jednak wcześniej zgłoszone obowiązanemu.” (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 26 lutego 2013 r. I ACa 1366/12, Legalis numer 738560).

W wyroku z dnia 22 marca 2017 r. (VI ACa 841/15, LEX nr 2317776) Sąd Apelacyjny w Warszawie dokonując wykładni art. 129 ust. 4 p.o.ś. wskazał, że „Termin dwuletni do „wystąpienia z roszczeniem”, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest zawitym terminem do zgłoszenia roszczeń, niebędącym terminem przedawnienia. Jest to istotne, gdyż terminy zawite stanowią kategorię odrębną, bardziej rygorystyczną od przedawnienia. Jeśli więc art. 129 ust. 4 p.o.ś. ustanawia dwuletni termin do wystąpienia z roszczeniem, rozumianym, jako zgłoszenie roszczenia obowiązanemu, to jego znaczenie wyczerpuje się z chwilą dokonania takiego zgłoszenia. W tym sensie, zwrot „z roszczeniem... można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu.” (podobnie Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 22 listopada 2016 r., I ACa 848/16, LEX nr 2250229 i wyroku z dnia 10 grudnia 2015 r., I ACa 1229/15, LEX nr 2004525 oraz Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 26 lutego 2013 r., I ACa 1308/12, LEX nr 1294809).

Wszelkie wątpliwości w tym zakresie rozwił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 maja 2017 r. (III CZP 7/17, LEX nr 2283607) stwierdzając, że „Wniesienie do sądu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązanej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (jedn. tekst: Dz.U. z 2017 r., poz. 519) również wtedy, gdy odpis wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu.”.

Zarzut pozwanego traci przy tym na znaczeniu zważywszy na treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 marca 2018 r. wydanego w sprawie K 2/17, w którym Trybunał orzekł, że art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

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

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 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.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powódki została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Powódka ostatecznie domagała się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 96.500 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

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

Jak już wyżej wskazano, samo objęcie nieruchomości powódki strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość powódki objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy.

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

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości powódki doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódki ze szkodą.

Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powódki po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości K. R.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń, biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., wartość nieruchomości powódki obniżyła się o 96.500 zł.

Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powódki związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać. Niemniej jednak i tak w sprawie zostało ustalone, że do przekroczeń norm hałasu na nieruchomości powódki dochodzi.

Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powódki. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

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

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powódka wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. o kwotę 96.500 zł.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powódki kwota 96.500 zł.

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

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

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

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

Również w zakresie roszczenia z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 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.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powódki położona w P., ul. (...), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie wewnętrznej. Również w zakresie tego roszczenia powódka zgłosiła swoje żądania pozwanemu w terminie.

Bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...)

nr XVIII/302/12. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 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 i to nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póż. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powódki przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powódki nie spełnia norm dla zamierzonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie poprawy izolacyjności przegród zewnętrznych, poprawy izolacyjności stropodachu, wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania w związku z tym robót przygotowawczych oraz wykończeniowych.

Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, ram i mocowania, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji.

Wartość ww. nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powódki według cen aktualnych wynosi 91.076 zł brutto.

Mając powyższe na względzie Sąd w pkt 1 wyroku na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 i art. 136 ust. 3 p.o.ś. zasądził od pozwanego na rzecz powódki łącznie 187.576 zł, z czego 96.500 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i 91.076 zł tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wskazać należy na treść art. 363 § 2 k.c. zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Sąd podziela aktualne stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r. wydanym w sprawie III CSK 342/15, w którym Sąd ten stwierdził, że w wypadku kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie

pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust 1 i 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udawadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku bowiem ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty.

W ocenie Sądu pozwany w sprawie tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Charakter roszczenia powódki i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie wielkości wchodzącego w grę odszkodowania. Tym samym zasadnym było zasądzenie odsetek od dnia 27 lutego 2014r. tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty skoro powódka przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie, pismem z dnia 14 lutego 2014 r. wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania, jednocześnie zakreślając 7-dniowy termin na spełnienie świadczenia, liczony od dnia otrzymania pisma. Zakładając, że wezwanie do zapłaty pozwany otrzymał w ciągu 3 dni roboczych od daty nadania pisma 7–dniowy termin upłynął z dniem 24 lutego 2014 r.

W związku z podniesionym przez pozwanego zarzutem naruszenia przez Sąd na rozprawie w dniu 27 lutego 2018 r. art. 5 k.p.c. Sąd zauważa, że pismem z dnia 2 sierpnia 2017 r., doręczonym pozwanemu za pośrednictwem Sądu w dniu 3 listopada 2017 r., powódka rozszerzyła powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz 96.500 zł tytułem spadku wartości nieruchomości i 91.076 zł tytułem nakładów koniecznych dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości. Pismo to powódka sformułowała osobiście, gdyż w tym czasie nie była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Rozprawa w dniu 27 lutego 2018 r. była pierwszym terminem, na którym Sąd mógł bezpośrednio ze stroną powodową wyjaśnić jakie jest dokładnie żądanie powódki w zakresie odsetek tj. czy zawarty w pozwie z dnia 27 lutego 2014 r. wniosek o zasądzenie odsetek ustawowych od pierwotnie żądanej kwoty 100.000 zł dotyczy wyłącznie tychże 100.000 zł czy również żądania w rozszerzonym zakresie. Pełnomocnik powódki wyjaśnił, że powódka zamierzała rozszerzyć żądanie również w zakresie odsetek i wobec uwagi Sadu, że rozszerzenie takie winno nastąpić na piśmie zasygnalizował, że będzie składał pismo w tym zakresie (k. 709). Faktycznie Przewodnicząca zarządziła przerwę w rozprawie i wręczyła pełnomocnikowi powoda dwie czyste kartki celem sporządzenia stosownego pisma procesowego. Intencją Sądu było umożliwienie stronie powodowej skorzystania z uprawnienia do rozszerzenia pozwu, co strona może uczynić na każdym etapie postępowania, bez konieczności odraczania w tym celu rozprawy, zważywszy, że wszystkie sporne okoliczności zostały wyjaśnione i stan sprawy zezwalał na zamknięcie rozprawy i wydanie wyroku. Mając na względzie postulat sprawności postępowania Przewodnicząca uznała, że wystarczające będzie zarządzenie przerwy w rozprawie pouczając aplikanta adwokackiego, którego upoważnienie (k. 704) nie obejmowało uprawnienia do sporządzania pism procesowych, by pismo podpisała osobiście powódka. Pismo rozszerzające żądanie zostało przez powódkę sporządzone i jego odpis doręczony pełnomocnikowi pozwanego na tej samej rozprawie, co pozwoliło na zamknięcie rozprawy i wydanie wyroku. Efekt byłby taki sam, gdyby rozprawa została odroczonej celem umożliwienia powódce złożenia pisma procesowego, tyle, że zamknięcie rozprawy i wydanie wyroku nastąpiłoby w późniejszym terminie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi pozwanego w całości.

Na koszty procesu poniesione przez powódkę złożyły się: koszty zastępstwa procesowego w I instancji 3.600 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz uiszczone przez powódkę zaliczki na poczet wydatków związanych z opinią biegłego w kwocie 1.000 zł. Łącznie jest to kwota 4.600 zł, którą Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki w pkt 2 a wyroku.

Nieuiszczone koszty sądowe to z kolei: opłata od pozwu – 9.379 zł, od której powódka była zwolniona (liczona z uwzględnieniem rozszerzenia pozwu) oraz wydatki związane z opiniami biegłych w kwocie 6.342,85 zł. W związku z tym na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 130³§ 2 k.p.c. i w zw. z art. 113 ust. 1 i art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd w pkt 2 b wyroku nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu powyższe należności.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz