

Sygnatura akt XVIII C 1841/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 23 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Iwona Godlewska

Protokolant - st. sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 sierpnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **S. Ż.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. w P.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 94.694,12 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście szesnaście zł i trzydzieści jeden gr) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:
 - a) od kwoty 45.001 zł od dnia 8 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty,
 - b) od kwoty 30.000 zł od dnia 24 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty,
 - c) 19.693,12 zł od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty;
2. oddała powództwo w pozostałym zakresie;
3. kosztami procesu obciąża pozwanego w całości pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

SSO Iwona Godlewska

UZASADNIENIE

Pozwem z 10 listopada 2015 r., uzupełnionym w piśmie z dnia 3 sierpnia 2016 r. powódka S. Ż. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 75.001 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz zwolnienie od kosztów sądowych w całości.

Powódka wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) oraz posadowionego na przedmiotowej działce budynku mieszkalnego. Powódka wskazała, że w wyniku rozbudowy lotniska, nieruchomość narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. – w strefie wewnętrznej. Powódka podniosła, że wartość jej nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Powódka podała też, że domaga się zwrotu nakładów na rewitalizację akustyczną nieruchomości. Powódka podniosła, że na dochodzoną pozwem kwotę składają się: 45.001 zł odszkodowania tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz 30.000 zł odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia

nieruchomości właściwego klimatu akustycznego. Powódka wskazała, że wzywała pozwanego do zapłaty, jednak strony nie doszły do porozumienia.

Postanowieniem z dnia 19 stycznia 2016 r. Sąd oddalił wniosek powódki o zwolnienie od kosztów sądowych. Na powyższe postanowienie powódka pismem z dnia 16 lutego 2016 r. wniosła zażalenie. Postanowieniem z dnia 4 marca 2016 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny w sprawie o sygn. akt I ACz 357/16 zmienił zaskarżone postanowienie i zwolnił powódkę częściowo od kosztów sądowych, a mianowicie w części dotyczącej wydatków, a w pozostałej części wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych oddalił (pkt 1), w pozostałym zakresie zażalenie oddalił (pkt 2 postanowienia).

W odpowiedzi na pozew, pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pozwany wskazał, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powódka nie wykazała, że poniosła konkretną szkodę. Pozwany wskazał, że uchwała nie wprowadza dla nieruchomości stanowiącej własność powódki żadnych realnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania z niego. Pozwany wskazał również na podejmowane przez niego działania zmierzające do zmniejszenia uciążliwości funkcjonowania portu. Podkreślono, że ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, ale jedynie określone w Polskich Normach pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej, tj. pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, np. sypialnia, pokój dziecięcy, ale już nie korytarz czy łazienka. Pozwany zakwestionował żądanie w zakresie odsetek.

Pismem z dnia 21 marca 2017 r. powódka rozszerzyła powództwo i wniosła o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 94.694,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka wskazała, że na dochodzoną kwotę składają się kwoty wynikające z opinii biegłych, tj. kwota 53.700 zł tytułem utraty wartości rynkowej nieruchomości oraz kwota 40.994,12 zł tytułem nakładów niezbędnych do dostosowania budynku do norm izolacyjności akustycznej.

W piśmie z dnia 26 maja 2017 r. pozwany wniosł również o oddalenie powództwa w rozszerzonej części.

Sąd ustalił, co następuje:

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 dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawianie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. 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 G., 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 przysłała 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 (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) 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, nadto dowód: decyzja Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. k. 123-156, załącznik do Decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 r. – charakterystyka przedsięwzięcia k. 157-160, decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. częściowo zmieniająca decyzję z dnia 28 lutego 2011 r. k. 161-183, Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W., Etap: Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – wyciąg k. 184-189, procedury (...) k. 190-191, informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach k. 192-194, protokół kontroli (...) Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska k. 195-199, protokół z pomiarów hałasu lotniczego w środowisku wraz ze sprawozdaniem z badań k. 199-204, wydruki ze strony internetowej pozwanej spółki zawierające ważne daty, statystyki, tabelki, artykuły prasowe k. 205-206).

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) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

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.

(okoliczność bezsporna, nadto dowód: Raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W., Etap: Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach – wyciąg k. 184-189, informacja odnośnie sposobu wdrożenia warunków realizacji projektu. „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” określonych w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach k. 192-194).

Powódka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość składa się z działek gruntu o łącznej powierzchni 1.777 m², oznaczonych w ewidencji jako obręb P., arkusz mapy 6, działki nr (...).

Nieruchomość powódki S. Ź. znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. 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 LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość składała się z działek o kształcie zbliżonym do prostokąta, ogrodzoną siatką zawieszoną na słupkach stalowych. Dojście do budynku i wjazd na działkę utwardzone betonem. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – od ul. (...). Częścią składową nieruchomości jest jednorodzinny, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej. Niezabudowana część gruntu użytkowana jako ogródek przydomowy – nasadzenia drzew i krzewów. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość powódki brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., teren na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie wewnętrznej wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 53.700 zł w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 16-18, opinia biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości K. R. z dnia 23 marca 2017 r. wraz z ustnymi wyjaśnieniami na rozprawie w dniu 8 czerwca 2017 r. k. 326-361, 440).

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem 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. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

Równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 63,2$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 57,7$ dB został ustalony dla wymagań normy PN-B- (...) -03:1999 i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego $92,4$ dB, dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych wyznaczonej dla trzech najniekorzystniejszych miesięcy 2015 r. zgodnie z p. 8.2 czyli dla 69,8 operacji lotniczych dla pory dnia i 9,7 operacji dla pory nocy. Długookresowy równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia $LA_{eq, zew, D} = 65,6$ dB oraz dla nocy $LA_{eq, zew, N} = 58,6$ dB został ustalony dla wymagań normy PN-B- (...) -03:2015 i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego $92,4$ dB; dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych dla sytuacji po wprowadzeniu OOU – stan na rok 2034, czyli dla 120 operacji lotniczych dla pory dziennej i 12 operacji lotniczych dla pory nocnej.

W normie PN-B- (...) -03:1999 miarodajny poziom hałasu określony został przez wartość maksymalnego poziomu dźwięku dla pory dnia i wynosi 70 dB. W normie PN-B- (...) -03:2015-10 miarodajny poziom hałasu dla stanu na 2034 r. będzie określony przez wartość poziomu maksymalnego dla pory nocy i wyniesie 88 dB.

W związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., na podstawie danych zawartych w Polskich Normach, w budynku powódki wymienić należy okna i drzwi balkonowe na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać dodatkowe obudowy przegród zewnętrznych podnoszących izolacyjność akustyczną.

W związku z powyższym nakłady na dostosowanie budynku mieszkalnego powódki w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej należy dokonać poprzez:

1. wymianę okien i drzwi balkonowych:

- okien skrzynkowych drewnianych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o powierzchni do $2,0$ m², obsadzone na kotwach stalowych; okna o izolacyjności akustycznej $RA_2 \geq 42$ dB;

- drzwi balkonowych zespolonych na drzwi balkonowe z PCV, obsadzone na kotwach stalowych; drzwi balkonowe o współczynniku izolacyjności akustycznej $RA_2 \geq 42$ dB;

- okien zespolonych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o powierzchni do $2,5$ m², obsadzone na kotwach stalowych; okna o współczynniku izolacyjności akustycznej $RA_2 \geq 42$ dB;

- okien zespolonych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o powierzchni ponad $2,5$ m², obsadzone na kotwach stalowych; okna o współczynniku izolacyjności akustycznej $RA_2 \geq 43$ dB.

2. wentylację nawiewno-wyciągową:

- montaż centrali wentylacyjnej – 1 szt.;

- czerpnie ściennie prostokątne typ A o obwodach do 1300 mm – 1 szt.;
- wyrzutnie ściennie prostokątne typ A o obwodach do 1300 mm – 1 szt.;
- tłumiki akustyczne rurowe proste o średnicach do 200 mm – 2 szt.;
- anemostaty kołowe ze skrzynką rozprężną o średnicach do 160 mm – 6 szt.;
- przewody wentylacyjne AirFlex o średnicy 176 mm przy udziale kształtek do 35% - 16,50 m²;
- przewody wentylacyjne AirFlex o średnicy do 100 mm przy udziale kształtek do 35% - 14,50 m²;
- podłączenie i uruchomienie instalacji wraz z regulacją – 1 szt.

3. roboty przygotowawcze i wykończeniowe w postaci: przebicia otworów w ścianach o grubości 1 cegły na zaprawie cementowo-wapiennej pod przewody wentylacyjne; izolacje cieplne i przeciwdźwiękowe pionowe z filców z wełny mineralnej na sucho – przewody wentylacyjne; obudowa kanałów wentylacyjnych płytami gipsowo-kartonowymi na rusztach metalowych pojedynczych, obudowa jednowarstwowa 55-01; dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów; dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian; przestawianie i zabezpieczanie mebli, zabezpieczanie ścian, okien i drzwi, sprzątnie oraz wywóz i utylizacja materiałów porozbiórkowych.

Uwzględniając powyższe, koszt nakładów niezbędnych do dostosowania budynku mieszkalnego powódki do norm izolacyjności akustycznej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wyniesie 40.994,12 zł (w tym VAT).

(dowód: opinia łączna biegłych sądowych W. P. i Z. B. z dnia 30 grudnia 2016 r. k. 247-321).

Pismem z 23 sierpnia 2013 r. powód wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 300.000 zł, w tym kwoty 240.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz kwoty 60.000 zł tytułem koniecznych nakładów na zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, pozwany wskazał, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncepcyjnej.

(dowód: pismo powódki z dnia 23 sierpnia 2013 r. wraz z dowodem doręczenia k. 10-13, pismo pozwanej z dnia 16 grudnia 2013 r. k. 14-15).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów.

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

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego, artykuły prasowe i naukowe, analizy i opinie prywatne, w tym uwagi do analizy rynku nieruchomości na (...) ograniczonego (...), analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie OOU Ł. dr K. S., opinia dr B. H., artykuł mgr inż. G. B., albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych

opinię biegłego K. R. należało uznać za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez stronę pozwaną dokumentów prywatnych nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomości powódki położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości nieruchomości powódki. Powyższe Sąd ustalił na podstawie opinii dotyczącej spadku wartości nieruchomości i operatu szacunkowego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego K. R. wraz z wyjaśnieniami ustnymi złożonymi na rozprawie w dniu 8 czerwca 2017 r. Spór będący przedmiotem niniejszego postępowania koncentrował się także obecnie wokół roszczenia powódki o odszkodowanie za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...) – ławica w P.. W kwestii tej Sąd czynił ustalenia w oparciu o łączną opinię biegłego akustyka z dziedziny akustyki budowlanej W. P. i biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości Z. B., którzy ustalili wysokość nakładów na rewitalizację akustyczną budynku powódki na kwotę 40.994,12 zł.

W pierwszej kolejności podkreślenia wymaga, iż opinia biegłego podobnie jak inne dowody podlega ocenie według art. 233 § 1 kpc, 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 wskazać, iż biegły K. R. posiada niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinie na wskazany przez Sąd temat. Biegły sądowy K. R. sporządził wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach dotyczących obniżenia wartości nieruchomości w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. i P. - K.. Wnioski, wyciągnięte przez biegłego są logiczne i przekonujące, a same opinie tworzące jedną całość obszerne i szczegółowe. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł, a przy tym rzeczowo i przekonująco odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów zgłoszonych przez stronę pozwaną do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne.

W tym miejscu trzeba podkreślić, że Sąd nie jest obowiązany dążyć do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane obydwie strony, co zresztą najczęściej jest prawie niemożliwe, gdyż opinia korzystna dla jednej strony, nie przekonuje strony przeciwnej. Wystarczy zatem, że opinia jest przekonująca dla Sądu, który wiążąco też ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (zob. wyrok SN z dnia 19.05.1998r., II UKN 55/98, OSNP 1999/10/351).

W przedmiotowej opinii dotyczącej ustalenia czy i w jakim zakresie doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek usytuowania w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w P. biegły K. R. opierając się na badaniach przeprowadzonych m.in. przez Stowarzyszenie (...), zamieszczonych w biuletynie dotyczącym problematyki odszkodowań w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania, biegły wyliczył różnicę pomiędzy wartością przedmiotowej nieruchomości przed ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., a ich wartością w chwili obecnej, a więc ponad cztery lata po wprowadzeniu strefy i zintensyfikowaniu operacji lotniczych. Biegły opierał się na sprawdzonych badaniach, z których wynika jednoznacznie, że ze względu na bliskość lotniska, a także położenie w obszarze ograniczonego użytkowania, nieruchomości, które bezpośrednio sąsiadują z lotniskiem, są mniej atrakcyjne niż nieruchomości o podobnym standardzie i lokalizacji w innych częściach aglomeracji (...). Biegły opinię z 23 marca 2017 r. sporządził w oparciu o metodę korygowania ceny średniej.

W ocenie Sądu, metoda przyjęta za podstawę obliczenia utraty wartości nieruchomości powódki jest przekonywująca tak poprzez jej stanowczość jak i klarowność. Tym samym biegły wybrał metodę sporządzenia opinii w pełni adekwatną do realiów niniejszej sprawy i usytuowania nieruchomości powódki.

Do powyższej opinii zarzuty wniósł pozwany w piśmie z dnia 20 kwietnia 2017 r. (k. 370-376). Biegły na rozprawie w dniu 8 czerwca 2017 r. ustosunkował się do wszystkich zarzutów i pytań oraz w całości podtrzymał swoją pisemną opinię. Biegły wyjaśnił, że niektóre nieruchomości będące przedmiotem analizy są położone w III strefie obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K.. Biegły wyjaśnił, że wykorzystał te nieruchomości – transakcje położone we wskazanych lokalizacjach w strefie III, gdyż wykonywał w tej strefie analizy na potrzeby odszkodowań w związku z roszczeniami związanymi z lotniskiem K.. Z analizowanych nieruchomości żaden z właścicieli lokali, nie występował o odszkodowanie w zw. z ustanowieniem III strefy ograniczonego użytkowania na K.. Biegły uznał, że zamieszkiwanie w strefie III nie jest uciążliwe dla jej mieszkańców. Biegły podniósł, że nikt z rzeczoznawców majątkowych z tych lokalizacji nie uwzględnił faktu utworzenia III strefy ograniczonego użytkowania i wobec powyższego biegły też tego nie uwzględnił.

Odnosząc się do zarzutu braku konsekwencji w nadawaniu cech rynkowych w zakresie punktu 8.5 opinii i 9.2 opinii, biegły podkreślił, że to dobrze, że cechy są różne, albowiem za każdym razem jest zbiór transakcji i z tego zbioru transakcji to rzeczoznawca majątkowy ma zobaczyć jakie cechy i w jakim stopniu wpływają na wartość rynkową nieruchomości. To nie jest tak, że jakieś cechy są dane raz na zawsze. Biegły podkreślił, że nawet jeśli wyliczymy wartość przedmiotowej nieruchomości w P., to należy wziąć pod uwagę, że inne cechy były w 2004 r., a inne są obecnie, gdyż to się ciągle zmienia.

Biegły odniósł się do opracowania (...). Podniósł, że wyniki (...) są zupełnie inne i zakres analizy nieruchomości objętych przez (...) był inny. Biegły podkreślił, że przedmiotem jego analizy są nieruchomości położone w strefie wewnętrznej, zewnętrznej oraz w bezpośrednim sąsiedztwie tych stref. Zatem biegły jest w stanie uchwycić czy utworzenie tych stref spowodowało spadek wartości nieruchomości. Biegły takich transakcji ma 100. Zaś (...) miał tych transakcji ponad 1.000 i analizował transakcje z terenu miasta P. jak i powiatu (...). Biegły nie zgadza się z koncepcją (...) i uważa, że utworzenie strefy ograniczonego użytkowania na nieruchomości położonych w S. czy nawet na W. jest żadne. W związku z tym (...) się to rozmyło i twierdzi, że nie ma ubytku, gdyż o wiele więcej przedstawili do analizy nieruchomości w sąsiedztwie niż w samych strefach.

Biegły K. R. podał, że na stronie 28 opinii z dnia 23 marca 2017 r. znajduje się tabela nr 18, która przedstawia zbiór transakcji, które posłużyły do wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Tych transakcji było 12. W związku z tym, że biegły zastosował metodę korygowania ceny średniej do wyceny wartości nieruchomości, przyjął 12 transakcji sprzedażowych, albowiem ze Standardów Zawodowych (...) Majątkowych wynika, że powinno ich być kilkanaście. Ponadto biegły wskazał, że inny jest ubytek wartości nieruchomości w P. a inny np. w P..

W ocenie Sądu pełnomocnik pozwanego nie wskazał takich okoliczności, które podważałyby wnioski biegłego, w tym przyjętą metodę ustalenia utraty wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania jak również czynników decydujących o spadku wartości nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy oparł się na wyliczeniach biegłego K. R.. Biegły w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej tak na piśmie, jak i zeznając przed Sądem. Opinia została sporządzona przez biegłego dysponującego wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach związanych z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i jest zgodna z zasadami logiki. Podkreślić należy, że biegły posiada uprawnienia legitymujące do wydawania opinii w w/w zakresie. Istotne, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłego okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Sąd celem rozstrzygnięcia o nakładach koniecznych dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego budynku powódki przeprowadził dowód z łącznej opinii biegłego z dziedziny budownictwa i biegłego z dziedziny akustyki

na okoliczność czy budynek powódki wymaga aktualnie dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i poziomem hałasu powodowanym działaniami (...), a jeżeli tak jakiego rodzaju nakłady i o jakiej wartości powinny być poczynione, celem doprowadzenia budynku znajdującego się na nieruchomości powódki do stanu zgodnego z tymi normami (k. 232 w zw. z k. 239).

Sąd poczynił ustalenia w oparciu o opinię łączną z 30 grudnia 2016 r., sporządzoną przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B. (k. 247-321), którą Sąd uznał za przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy. Opinia ta nie budzi żadnych wątpliwości pod względem merytorycznym i w całości stanowiła podstawę dokonanych przez Sąd ustaleń faktycznych. Należy wskazać, iż biegli posiadają niezbędną wiedzę i doświadczenie zawodowe, pozwalające wydać opinię na wskazany przez Sąd temat. Wnioski, wyciągnięte przez biegłych, są logiczne i przekonujące, a sama opinia obszerna i szczegółowa. Biegli wskazali na czym oparli się wydając opinie, z jakich korzystali źródła i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszli. Ponadto biegły z dziedziny budownictwa Z. B. załączył kosztorys dostosowania izolacyjności akustycznej budynku, tabele elementów, pomiary laboratoryjne izolacyjności akustycznej właściwej od dźwięków powietrznych oraz oferty producentów okien. Powyższe wskazuje na fachowość i rzetelność sporządzonej opinii.

Należy podkreślić, że opinia sporządzona przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B. nie była kwestionowana przez strony (k. 475).

Sąd oddalił osobowe wnioski dowodowe, albowiem wszystkie okoliczności sprawy zostały wszechstronnie wyjaśnione, kwestie te wymagają wiadomości specjalnych, jakimi dysponuje biegły sądowy, stąd dowody te nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić też należy, że istotne w niniejszej w sprawie jest ustalenie istnienia strefy obszaru ograniczonego użytkowania w miejscu lokalizacji nieruchomości powódki i jej wpływu na ograniczenie prawa własności powódki. Podejmowanie nawet zaawansowanych działań w celu zminimalizowania skutków oddziaływania lotniska nie ma znaczenia, skoro strefa została ustanowiona i nadal obowiązuje w związku z przekroczeniem norm hałasu. Jeśli chodzi o sposób wytyczenia granic obszaru ograniczonego użytkowania, okoliczność założeń dotyczących rozwoju lotniska przyjętych przy tworzeniu obszary, to powyższe wynika ze zgromadzonych dokumentów.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na te same okoliczności, w związku z którymi sporządzono już opinie, albowiem w ocenie Sądu, zmierzał on do przedłużenia postępowania, zaś ewentualne kolejne opinie, nie wniosłyby do sprawy żadnych nowych wiadomości. Niedopuszczalne jest również powoływanie wielu biegłych na okoliczność wyjaśnienia jednego zjawiska bez wyraźnej ku temu przyczyny.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powódka S. Ż. domagała się kwoty 53.700 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. należąca do powódki nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódka podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jej nieruchomości. Dalej wносиła też o zwrot nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną nieruchomości w kwocie 40.994,12 zł.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym roszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka w piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r. wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, dochowała więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy.

Zgodnie z art. 129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej 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 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. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza 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 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. 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, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru, powódka musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego K. R. nabywcy nieruchomości wiąże położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości

powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”, na którego realizację zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez Przedsiębiorstwo Państwowe (...), dopiero w 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych, gdzie już w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych. Natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 1997 roku jest znaczny. Natomiast w latach 90-tych nie funkcjonował w ogóle ruch cywilny pasażerski, lotnisko Ł. było bowiem lotniskiem wojskowym i zakres natężenia ruchu, jego częstotliwość i związany z tym hałas był nieporównywalnie mniejszy. Lotnisko Ł. była wówczas dla właścicieli sąsiednich nieruchomości nie jako atrakcją, ciekawostką, a nie uciążliwością. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych norm, co skutkowało wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – zwłaszcza, że w latach 90-tych zakładano, że lotnisko Ł. funkcjonować będzie do 2012 – 2015, a w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. P. z 1994 r. zakładano, że w przypadku radykalnego wzrostu ruchu lotniczego dojdzie do rozbudowy lotniska K. i przeniesienia lotniska Ł.. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powódkę (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego K. R. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki stanowi kwotę **53.700 zł**. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódki w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie

wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr XVIII/302/12. Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu 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 uchwale z 12.10.2001r. 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. 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 (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 53.700 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Przechodząc do żądania zwrotu nakładów koniecznych dla rewitalizacji akustycznej budynku powódki, to zgodnie z treścią art. 136 § 3 upros - „w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 par. 2 upos (czyli szkodą będącą w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości związanymi z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania), są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie” - żądanie odszkodowawcze było w pełni uzasadnione.

Jest oczywistym, że budynek użytkowany na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlega zatem ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).

Zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne - jedną z uciążliwości, przed którą należy chronić budynki przeznaczone na pobyt ludzi (ust. 1) jest hałas.

Na podstawie § 323 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia budynki mieszkalne należy chronić przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku.

Zgodnie z § 325 ust. 1 budynki mieszkalne (...) należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Poziom hałasu reguluje Polska Norma (§ 326 ust. 1), a przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz elementy budowlane powinny mieć określoną w Polskiej Normie izolacyjność akustyczną (§ 326 ust.2).

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., 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 przedmiotowej 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.

W świetle powyższego należało wskazać, że bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś. - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W ocenie Sądu, nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej budynku pomimo faktu, że powódka takich kosztów jeszcze nie poniosła.

Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu.

Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2.

Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione” – stąd też przepisu art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazanego w art. 129 ust. 2 tejże ustawy. Wysokość szkody powódki – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B..

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 i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania robót przygotowawczych i wykończeniowych.

Jak wskazano powyżej związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., na podstawie danych zawartych w Polskich Normach, w budynku

powódki wymienić należy okna i drzwi balkonowe na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać dodatkowe obudowy przegród zewnętrznych podnoszących izolacyjność akustyczną.

Budynek mieszkalny powódki spełniał wymogi Polskiej Normy PN-B- (...) -3:1999 z zakresu izolacyjności akustycznej.

Aby dostosować budynek położony w P. przy ul. (...) należy wymienić okna i drzwi balkonowe na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Ze względu na to, że po wymianie okien zostaną zmienione warunki dotyczące wentylacji pomieszczeń należy dostosować pomieszczenia do spełnienia wymogów zapisanych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi należy zapewnić odpowiednie wymiany powietrza przez cały czas obojętnie od pory roku i warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz budynku. Wentylacja grawitacyjna działa poprawnie przy występowaniu różnicy pomiędzy temperaturą pomieszczenia a temperaturą zewnętrzną oraz przy różnicy ciśnień zależnej od siły wiatru, wilgotności powietrza itp. Okna, które należy zastosować w celu poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych posiadają deklarowaną izolacyjność akustyczną jedynie w przypadku szczelnego ich zamknięcia (nie można stosować nawietrzaków okiennych lub pozostawiać okna z tzw. rozszczelnieniem). Jak wynika z opinii biegłych, nie jest możliwe również otwieranie okien w okresach podwyższonych temperatur kiedy zupełnie nie działa wentylacja grawitacyjna. Ze względu na to, należy w tym budynku zastosować wentylację mechaniczną – zapewnić wentylację pomieszczeń poprzez zastosowanie nawiewu świeżego powietrza do pokoi i wyciągu zużytego powietrza z pomieszczeń „brudnych” (kuchnia, łazienka, w.c., garderoba), czyli zastosować wentylację nawiewno-wyciągową z możliwością sterowania wielkości strumieni powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej ze sterownikiem.

Zapewnienie wymiany powietrza w pomieszczeniach wynika z normy PN-83/B- (...):2000 (Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania). Jak wynika z opinii biegłych z dnia 30 grudnia 2016 r. wentylacja pomieszczeń nawiewno-wyciągowa zapewniona będzie dzięki zastosowaniu centrali wentylacyjnej zabudowanej w pomieszczeniu garażowym lub poddasza nieużytkowego oraz przewodom wentylacyjnym poprowadzonym na parterze pod sufitem w obudowanych i izolowanych kanałach z płyt gipsowo-kartonowych, a na poddaszu kanały poprowadzone mogą być nad sufitem podwieszanym. Do pomieszczeń tzw. „brudnych” (kuchnia, łazienka) poprowadzone będą przewody wyciągowe, a do pokoi przewody nawiewne. Na przewodach przy centrali zastosowane będą tłumiki akustyczne, a przy anemostatach skrzynki rozprężne. Strumień wymiany powietrza dla wywiewu wynosi $120\text{m}^3/\text{h}$ a dla nawiewu $170\text{m}^3/\text{h}$. Przyjęta centrala wentylacyjna o wydajności $300\text{m}^3/\text{h}$ zapewnia powyższe strumienie wymiany wraz z możliwością wymaganego chwilowego zwiększenia wydajności. Zastosowanie centrali wentylacyjnej spowoduje wzrost kosztów utrzymania związany z poborem energii elektrycznej przez wentylatory oraz koszty przeglądów i konserwacji. Koszty te można zniwelować w znacznym stopniu poprzez zastosowanie w centrali nawiewno-wyciągowej wymiennika ciepła (rekuperatora) i odzysk ciepła z powietrza wydalanego na zewnątrz budynku.

Wartość nakładów robót remontowo – budowlanych biegły z zakresu budownictwa określił za pomocą podejścia kosztowego, metodą odtworzeniową. Wartość tych robót, stawkę robocizny, narzutu kosztów pośrednich, zysku i kosztów zaopatrzenia oraz ceny okien o podwyższonej izolacyjności biegły przyjął w oparciu o biuletyny, katalogi i wywiady przeprowadzone w firmach produkujących okna.

Łączna wartość tych nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę **40.994,12 zł** (z 8% podatkiem VAT), na którą składają się 21.295,18 zł tytułem wymiany stolarki okiennej, 13.918,25 zł tytułem wykonania instalacji wentylacyjnej oraz 5.780,69 zł tytułem robót przygotowawczych i wykończeniowych.

W związku z tym, Sąd zasądził z tytułu nakładów akustycznych na budynek mieszkalny S. Ź. od pozwanego na rzecz powódki kwotę 40.994,12 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawało, że powódka nabyła zabudowaną 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 powództwa 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 sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nadto wskazać należy, że powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały 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.

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

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej łącznie kwoty 94.694,12 zł 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.

Powódka domagała się zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, jednak zdaniem Sądu wartość roszczenia została sprecyzowana dopiero w opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości z dnia 23 marca 2017 r. jak i biegłych sądowych z dziedziny akustyki oraz budownictwa z dnia 30 grudnia 2016 r. Zatem Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 45.001 zł od dnia 8 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty (dnia następującego po dniu doręczenia opinii biegłego sądowego K. R. k. 366 - na dzień doręczenia opinii roszczenie powódki w zakresie spadku wartości nieruchomości opiewało na kwotę 45.001 zł), a od kwoty 30.000 zł od dnia 24 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty (dnia następującego po dniu doręczenia opinii biegłych sądowych W. P. i Z. B. k. 475 - na dzień doręczenia opinii roszczenie powódki w zakresie nakładów akustycznych opiewało na kwotę 30.000 zł). Tym samym dopiero w dacie doręczenia w/w opinii biegłych znana była już wielkość aktualnej szkody powódki co do nakładów i pozwany był już wówczas zobowiązany do jej naprawienia. Nie spełniając świadczenia na rzecz powódki od dnia następnego pozwany pozostawał więc w opóźnieniu. Od kwoty 19.693,12 zł (rozszerzone powództwo) Sąd zasądził odsetki od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty (od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa k. 437). W świetle bowiem powołanego już wyżej stanowiska roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W niniejszej sprawie z kolei takim wezwaniem w istocie było pismo obejmujące rozszerzenie żądania pozwu, które pozwanemu doręczono zostało w dniu 15 maja 2017 r.

Dalej idące roszczenie odsetkowe powódki było bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu (pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Wobec przegrania przez pozwanego sprawy, Sąd obciążył go kosztami procesu. Powódka tylko w nieznacznej części przegrała. Co do zasady roszczeniem głównym było roszczenie odszkodowawcze w zakresie spadku wartości nieruchomości jak i nakładów rewitalizacyjnych na budynek mieszkalny, zaś roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie było świadczeniem pobocznym. W związku z powyższym Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. obciążył pozwanego w całości kosztami procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. (pkt 3 wyroku).

SSO Iwona Godlewska