

Sygnatura akt XIIC 189/14

WYROK KOŃCOWY

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 1 lutego 2018r

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Ratajczak

Ławnicy: -----

Protokolant: Katarzyna Słup-Ostrawska

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2018r w Poznaniu

sprawy z powództwa M. W. i Z. W.

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

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów tytułem odszkodowania związanego z rewitalizacją akustyczna nieruchomości kwotę 39.906,39zł (trzydzieści dziewięć tysięcy dziewięćset sześć zł 39/100) z odsetkami ustawowymi

– od kwoty 20.000zł od dnia 12.12.2013r do dnia zapłaty

- od kwoty 19.906,39zł od dnia 26.08.2017 do dnia zapłaty

II. W pozostałej części powództwo w zakresie roszczenia odsetkowego oddala

III. Kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu

/-/SSO Hanna Ratajczak

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 24 stycznia 2014 r. powodowie M. i Z. W. domagali się od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. zapłaty 60.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 12 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości, 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 12 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty tytułem częściowego odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego, a także zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wyjaśnili, że są właścicielami nieruchomości opisanej w pozwie. Wskazali, że niniejszym pozwem dochodzą zapłaty odszkodowania za szkodę wywołaną działalnością lotniska P. - Ł. w P. tj. hałasem emitowanym przez lotnisko, a także faktem wprowadzenia wokół lotniska obszaru ograniczonego użytkowania. Podała, że w strefie tej zlokalizowana jest należąca do powodów nieruchomość mieszkalna. Jednym ze skutków działalności lotniska i wzrastającego w ostatnich latach hałasu, co skutkowało wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, jest spadek wartości nieruchomości powodów. Argumentowali, że w związku z obniżeniem wartości nieruchomości ponieśli szkodę majątkową, którą

pozwany winien naprawić. Powodowie wezwali pozwanego do dobrowolnego naprawienia szkody, jednak ich żądanie nie zostało spełnione.

W odpowiedzi na pozew (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Podał, że nie podziela stanowiska powodów odnośnie powstania szkody w związku z opisanymi w pozwie okolicznościami. Zaznaczył, że dla oceny prawnej nie należy kierować się dorobkiem prawnym związanym z funkcjonowaniem lotniska K., czy innymi lotniskami bowiem orzeczenia zapadłe w tych sprawach dotyczyły odmiennych okoliczności faktycznych. Nadto samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie prowadziło automatycznie do powstania w majątku powodów szkody. Muszą oni wykazać konkretną szkodę. Wprowadzenie obszaru nie miało na celu ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lecz ochronę właścicieli nieruchomości. Mimo wprowadzenia obszaru dla powodów nie powstały żadne ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Podniósł, że lotnisko emituje stosunkowo niewielką ilość hałasu, a biorąc pod uwagę położenie nieruchomości w stosunku do lotniska, hałas docierający do niej nie jest znacznie odczuwalny. Co istotne Obszar ograniczonego użytkowania utworzono z uwagi na możliwość zaistnienia maksymalnego natężenia hałasu. Nie jest to równoznaczne z tym, że hałas w takim natężeniu istnieje cały czas. Pozwany czyni starania o to, by poziom hałasu w jak największym stopniu zminimalizować.

Strony w toku procesu podtrzymały swe stanowiska procesowe z tym, że powodowie rozszerzyli powództwo pismem z 19 listopada 2015 r. (doręczonym pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 19 listopada 2015 r.) i z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości domagali się ostatecznie 72.719 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Rozszerzyli także żądanie zapłaty co do odszkodowania za nakłady konieczne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na nieruchomości powodów. Pismem z dnia 5 lipca 2017r domagali się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 39.906,39zł z odsetkami ustawowymi od dnia 13 grudnia 2013r(k.938-939).

Wyrokiem częściowym z dnia 3 grudnia 2015r Sąd Okręgowy tytułem odszkodowania za utratę wartości nieruchomości zasądził na rzecz powodów kwotę 72.719zł z odsetkami ustawowymi od dnia 12 grudnia 2013r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 1 września 2016r oddalił apelację pozwanego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W P. zlokalizowane jest lotnisko P. – Ł., które pozostaje własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową i jest najstarszym lotniskiem w Polsce. W okresie transformacji ustrojowej przystąpiono do modernizacji lotniska. W 1997 r. utworzono pozwaną spółkę. Pozwany przystąpił do modernizacji lotniska i w 2001 r. oddała do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nowoczesną płytę postojową. Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r. z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

Dowód: okoliczności niesporne, a nadto decyzja (...) (k. 142-168), charakterystyka przedsięwzięcia (k. 70v-73), raport o oddziaływaniu na środowisko (k. 74-89)

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN =

40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. 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. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Dowód: okoliczności bezsporne, a nadto raport o oddziaływaniu na środowisko (k. 74-89)

Powodowie M. i Z. W. są właścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Nieruchomość ta znajduje się na działce nr (...), obręb P., a jej powierzchnia wynosi 1165 m². Sąd Rejonowy P. (...) w P. prowadzi dla niej księgę wieczystą o numerze KW (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako 39) w zabudowie wolnostojącej o dwóch kondygnacjach naziemnych, podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 168,66 m² oraz budynkiem garażowym, w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji naziemnej, niepodpiwniczonym, o powierzchni zabudowy 26 m² i wiatą drewnianą. Nieruchomość położona jest w gminie T.. Wieś posiada dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. W pobliżu nieruchomości powodów znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej i tereny zielone. Ulica przy nieruchomości ma urządzone chodnik i nawierzchnię z kostki betonowej, jest oświetlona. W odległości około 0,5 km znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punkty-usługowo handlowe oraz przy nieruchomości przystanek autobusowy. Nieruchomość posiada też korzystny dojazd do P.. Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych jest oceniany jako korzystny lecz nie należy do lokalizacji szczególnie eksponowanych. Na przyległej ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, gaz i kanalizacja z przyłączami do nieruchomości. Budynek mieszkalny posiada instalacje wewnętrzne wymienione wyżej oraz ogrzewanie centralne z pieca na paliwo gazowe i stałe oraz wentylację grawitacyjną. Działka ma kształt regularny, prostokątny. Ogródzona jest elementami stalowymi na słupach murowanych, siatką stalową na słupach i ogrodzeniem drewnianym. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w tylnej budynek garażowy oraz wiatą drewniana. Teren przy budynkach jest zagospodarowany: częściowo utwardzony kostką betonową, urządzone zieleń – trawa, drzewa i krzewy ozdobne. Powierzchnia gruntu odpowiada funkcji zabudowy jednorodzinnej bez potencjalnej możliwości dalszej zabudowy. Budynek posadowiony na nieruchomości wzniesiony został w technologii tradycyjnej w latach 60-tych ubiegłego wieku, a w latach 1988-2007 dokonano rozbudowy.

Stan taki istniał w dniu 28 lutego 2012 r.

Powodowie nabyli nieruchomość 11 kwietnia 1985 r. na podstawie umowy darowizny.

W dniu 28 lutego 2012 r. na obszarze, na którym położona jest nieruchomość obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w obrębie ul. (...) w P., uchwalony uchwałą XXVIII/231/2008 Rady Gminy T. z dnia 26 lutego 2008 r. przedmiotowy teren położony w P. oznaczony jest

jako 3MN/U – przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym, przeznaczenie uzupełniające terenu: usługi budowlane.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. – Ł..

Dowód: wydruk z księgi wieczystej (k. 94-103), pismo Dyrektora Departamentu (...) (k. 242), mapa ewidencyjna (k. 243), projekt techniczny (k. 250-274), opinia biegłego R. D. (k. 318-351, 445-448, protokół na płycie CD k. 566)

Wartość nieruchomości powodów w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 72.719 zł.

Dowód: opinia biegłego R. D. z 30.04.2015 r. (k. 318-351, 445-448, protokół na płycie CD k. 566)

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. W miejscu położenia nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Dowód: okoliczności bezsporne

Pismem z dnia 27 listopada 2013 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za szkody wyrządzone w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu. Domagali się między innymi zapłaty 240.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości ido dnia 11 grudnia 2013 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem nadania (k. 90-93)

Prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 3 grudnia 2015 Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 72.719zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości (wyrok częściowy k. 574).

Należący do powodów budynek mieszkalny jest obiektem w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjnym, podpiwniczonym który powstał w wyniku nadbudowy istniejącego budynku parterowego, pochodzącego z lat 70-80 ub wieku. Nadbudowę zakończono w r 2007. Ściany zewnętrzne budynku w poziomie obu kondygnacji wykonano z pustaków żużlobetonowych typu alfa o grubości 42 cm. Strop nad parterem typu K.. Nad P. wykonano strop gęsto żebrowy, który pokryto warstwą keramzytu, betonem wyrównawczym i papą. Wejście do budynku prowadzi przez dobudowaną klatkę schodową/ w poziomie obu kondygnacji/ której ściany wykonano analogicznie jak ściany bryły głównej budynku. Zamontowane są okna PCV, pochodzące od różnych dostawców, szklone szybą zespoloną 4/16/4. Pomieszczeniami podlegającymi ochronie akustycznej są (k.461-462)

- w poziomie parteru 3 pokoje w tym jeden połączony z kuchnią i łazienka

- w poziomie piętra 3 pokoje w tym jeden połączony z kuchnią i łazienka

W budynku mieszkalnym dochodzi do przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu hałasu co wymaga zwiększenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych o wartości pozwalającej na likwidację stwierdzonego przekroczenia.

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów konieczne jest dokonanie wymiany stolarki okiennej wraz z drzwiami balkonowymi we wszystkich pokojach oraz montażu ściennych nawiewników akustycznych a mufą akustyczną oraz okapem wyposażonym we wkładkę akustyczną. Ściana zewnętrzna budynku powinna być pokryta warstwą wełny mineralnej o grubości 50mm i wzmocnione warstwą płyt kartonowo gipsowych. Konieczne jest także pokrycie części dach wełną mineralną o grubości 50mm.

W chwili powstania obszaru ograniczonego użytkowania budynek mieszkalny wymagał nakładów rewitalizacyjnych w celu zapewnienia komfortu akustycznego szczegółowo opisanych w opinii biegłej A. K. (1) i biegłego K. J.. Wartość tych nakładów wynosi 39.906,39zł brutto przy przyjęciu 23 % podatku VAT

Dowód: opinia biegłej A. K. (1) z dnia 30.09.2015r (k.453-546 , opinia biegłego K. J. z dnia 12 czerwca 2017r (k.859-888), zeznania biegłego K. J. (e-protokół k.1012.

Pismem z dnia 27 listopada 2013r powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania za szkody wyrządzone w związku z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu. Domagali się zapłaty 390.000zł jako pełnej kwoty odszkodowania i to w terminie do 11 grudnia 2013r .

Dowód: wezwanie do zapłaty k.90-92)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów i opinii biegłych A. K. (1) oraz K. J. , uzupełnionej przesłuchaniem na rozprawie.

W myśl 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 brzmienia art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Strony nie kwestionowały prawdziwości zgromadzonych w aktach sprawy dokumentów, a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, dlatego posiadają znaczną moc dowodową.

Odnosząc się do treści opinii sporządzonej przez biegłą akustyk A. K. (1), należy stwierdzić, że biegła w sposób szczegółowy i wyczerpujący odniosła się do tezy dowodowej wskazanej przez Sąd.

Biegła wskazała ,że nieruchomości powodów dla okresu przed wprowadzeniem (...) spełniałyby wymagania polskich norm izolacyjności. Nadto określiła jakie kroki należy podjąć, aby został zachowany komfort akustyczny budynku w związku z działalnością pozwanego tj portu lotniczego. A. K. (1) przedstawiła spis koniecznych prac modernizacyjnych, których wykonanie zapewni właściwy klimat akustyczny.

Sąd nie znalazł podstaw by uznać opinię za nieprzydatną , albowiem opinia została opracowana przez fachowca posiadającego wiedzę specjalna oraz doświadczenie w teorii i praktyce. Opinia jest szczegółowo uzasadniona. Nie budził wątpliwości Sądu przyjęty tok rozumowania biegłej, opinia jest rzetelna, a jej wnioski logiczne i spójne.

Co do wyceny nakładów, Sąd przeprowadził dowód biegłego z dziedziny architektury i budownictwa. Biegły K. J. dokonał wyceny nakładów wskazanych przez biegłego akustyka. Opinię biegłego Sad uznał za rzetelna i przydatna do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły K. J. ustalając wartość nakładów przedstawił pełną analizę średnich kosztów dot. nakładów jakie należy poczynić na nieruchomości. Biegły w sposób przejrzysty i jasny wskazał sposób dokonania wyceny nakładów. Biegły wyliczył wartość nakładów na kwotę 32.444,22zł netto, wskazując jednocześnie, iż kwota ta winna zostać powiększona o wartość podatku VAT tj o 8% lub o 23 %. Biegły wyjaśnił iż wysokość stawki podatku

zależna jest od formy opodatkowania podmiotu wykonującego prace remontowe. Biegły w swej opinii przedstawił dwa alternatywne warianty określenia wartości nakładów akustycznych na nieruchomości powodów.

Odnosząc się do zarzutów kierowanych przez strony pod adresem biegłego K. J., Sąd również nie znalazł powodów, aby odmówić prawidłowości wniosków opinii. W ocenie Sadu opinia jest sporządzona w sposób jasny i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. W ocenie Sadu biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się także na rozprawie w dniu 18 stycznia 2018r do zarzutów zgłoszonych przez strony.

Ostatecznie Sąd doszedł do wniosku, że strony nie zgłosiły takich zarzutów, które skutecznie podziłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości zostały rzeczowo wyjaśnione. Dlatego Sąd uznał obie opinie za w pełni przydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wobec uprawomocnienia się wyroku częściowego do rozpoznania pozostało roszczenie powodów dot. odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów na budynek w celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego.

Roszczenie to okazało się uzasadnione.

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. Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art.136 ust.3 upoś w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą o której mowa w art.129 ust.2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę , że celem uregulowań art.129 i 136 ustawy poś 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 wypłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. Uchwała SN z dnia 15 listopada 2001 III CZP 68/01, OSNC 2002 z.6.poz.74; wyrok SA w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 IA Ca 2/08,M.Prawn.2010/12/692)

W niniejszej sprawie dla wykazania istnienia i wysokości szkody związanej z koniecznością zapewnienia komfortu akustycznego niezbędne było wydanie opinii przez biegłego z dziedziny akustyki budowlanej i z dziedziny budownictwa. Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy, oparł się w całości na opinii biegłych A. K. (1) i K. J..

Wskazać należy, że szkoda w majątku powodów przejawiająca się koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r tj. 28 lutego 2012r. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jakie ten budynek winien spełnić uwzględniono stan na dzień wejścia w życie w/w uchwały. Jak wskazano powyżej, w związku

z usytuowaniem budynku powodki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania, powodowie winni zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Z opinii biegłej A. K. (2) wynika, że w najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w ciągu nocy w otoczeniu budynku powodów przyjęto wartość najwyższą z wartości zarejestrowanych tj. $L_{Aeq} 1/2 = 68,0$ dB. Wobec powyższego biegła stwierdziła występowanie przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomu równoważnego hałasu we wszystkich pomieszczeniach co wymaga zwiększenia izolacyjności przegród zewnętrznych o wartość pozwalającą na zapewnienie wymaganych warunków akustycznych. Jako działania w zakresie zwiększenia izolacyjności akustycznej przewidzianych w ramach adaptacji akustycznej nieruchomości powodów, zapewniających zgodność z wymogami normy PN-87/B- (...), dla wariantu docelowej aktywności lotniska P.-Ł., biegła wskazała wymianę okien i drzwi balkonowych we wszystkich pomieszczeniach o wysokiej izolacyjności akustycznej. W przypadku największego pokoju na piętrze konieczne jest również zwiększenie izolacyjności akustycznej ścian pełnych i dachu, poprzez obłożenie od zewnątrz warstwą wełny mineralnej grubości 50mm i płyta (...), w przypadku dachu dodatkową warstwą bitumiczną. Modyfikacji wymaga także system wentylacji, usprawniający nawiew powietrza do pomieszczeń w których zostaną wymienione okna. Należy zamontować po 2 sztuki nawiewników w pokojach z kuchnią i po jednym w pozostałych pokojach. Szczegółowe zestawienie działań w zakresie zwiększenia izolacyjności akustycznej przedstawiono w tabeli 20 opinii biegłej akustyk (k. 526).

Wyliczenia wartości nakładów jakie należy ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dokonał biegły z dziedziny budownictwa K. J. Biegły przedstawił iż wartość nakładów wynosi kwotę 32.444,22zł netto. Kwotę tę należy podwyższyć o wartość podatku Vat 23% lub 8% w zależności od formy opodatkowania podmiotu wykonującego prace remontowe.(k.888)

Sąd przyjął, iż łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia, celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wyliczona przez biegłego z dziedziny budownictwa stanowi kwotę 39.906,39zł. (k.888) Jako podstawę wyliczenia tej kwoty Sąd przyjął wariant z zastosowaniem podatku VAT 23%. Stanowisko to Sąd przyjął za Sądem Najwyższym który w sprawie o sygn. IICSK 570/14 w orzeczeniu z dnia 12 czerwca 2015r podniósł, iż nie można z góry zakładać, że powód zleci wykonanie prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku wraz z jednoczesnym zakupem materiałów budowlanych co skutkowałoby zastosowaniem niższej stawki podatku VAT. W chwili obecnej nie wiadomo w jaki sposób powodowie będą dokonywać prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku i jakiemu podmiotowi to zlecać.

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Roszczenie powodów co do kwoty 20.000zł jakiej powodowie domagali się w pozwie stało się wymagalne z chwilą upływu terminu określonego w wezwaniu do zapłaty z 27 listopada 2013 r. tj. w dniu 12 grudnia 2013 r. Co do kwoty 19.906,39zł roszczenie stało się wymagalne z chwilą doręczenia pisma rozszerzającego powództwo tj.26.08.2017r(k.1005). W ocenie Sądu nie można pominąć faktu, iż mimo że powodowie w wezwaniu do zapłaty domagali się wyższej kwoty tytułem nakładów na rewitalizację jednakże ostatecznie wystąpili początkowo o kwotę 20.000zł, którą dopiero w toku dalszego postępowania podwyższyli. Wobec powyższego orzeczono jak w pkt I wyroku. Żądanie powodów w pozostałym zakresie co do roszczeń odsetkowych Sąd uznał za niezasadne i oddalił w tej części powództwo orzekając jak w pkt. II.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.98kpc w zw z art.108 § 1 kpc, w całości obciążając nimi pozwanego gdyż powodowie w niewielkim zakresie przegrali niniejszy proces(tylko w zakresie odsetkowym), przy czym Sąd szczegółowe wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji wyroku

SSO Hanna Ratajczak

ZARZĄDZENIE

1. Notować;
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron
3. Za 14 dni z pismem lub z apelacją.

P., dnia 19 marca 2018 r.

H. R.