

Sygnatura akt XII C 61/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 25 kwietnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:**

Przewodniczący:SSO Małgorzata Małecka

Protokolant:stażysta Tomasz Wojciechowski

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 r. w Poznaniu**

**sprawy z powództwa H. B.**

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

**o zapłatę**

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 140.104,46 zł (sto czterdzieści tysięcy sto cztery złote 46/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- a) od kwoty 26.000 złotych od dnia 31 stycznia 2019 roku,
- b) od kwoty 40.404,46 złotych od dnia 16 kwietnia 2019 roku,
- c) od kwoty 50.000 złotych od dnia 15 marca 2018 roku,
- d) od kwoty 23.700 złotych od dnia 25 maja 2018 roku

do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała;

III. kosztami procesu w całości obciąża pozwanego, szczegółowe rozliczenie, pozostawiając referendarzowi sądowemu przy ustaleniu wynagrodzenia dla pełnomocnika powódki na poziomie dwukrotności stawki minimalnej.

/-/ SSO M. Małecka

## UZASADNIENIE

**Pozwem** z dnia 02 stycznia 2017 r., wniesionym do Sądu Okręgowego w Poznaniu, **powódka H. B.**, wniosła o zasądzenie od **pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** na jej rzecz kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz kwoty 26.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 r. tytułem zwrotu nakładów za wygłuszenie budynku mieszkalnego. Wniosła także o obciążenie pozwanego kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu, powódka wyjaśniła, że jest właścicielką nieruchomości położonej w P. oznaczonej nr KW (...), która znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania utworzonej na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Powódka wskazała, że w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono wymagania techniczne dot. budynków, które powodują, że zmuszona jest do podjęcia działań mających na celu rewitalizację akustyczną nieruchomości. Powódka podkreśliła także, że w związku z rozwojem lotniska spadły ceny nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie, natomiast nieruchomości, które leżą w P. są w praktyce nie do

sprzedania. Dnia 17 lutego 2014 r. powódka zgłosiła pozwanemu roszczenia oraz wezwała pozwanego do powołania biegłego celem oceny doznanych szkód, natomiast (...) w P. odmówił podjęcia rozmów ugodowych. Pismem z dnia 20 lutego 2014 roku Powódka złożyła wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, Pozwany nie wyraziła jednak zgody na zawarcie ugody przed Sądem Rejonowym P. (...)w P. (sprawa(...)), (k. 21-24).

W **odpowiedzi na pozew** z dnia 14 lutego 2017 r. **pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.**, działając również przez profesjonalnego pełnomocnika, wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew, pozwany wskazał, że powódka w żaden sposób nie wykazała, by poniosła szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania oraz w jaki sposób nastąpiło ograniczenie w jej korzystaniu z nieruchomości.

Pozwany wskazał, że objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska. Zdaniem pozwanego, wprowadzenie (...) ustabilizowało rynek nieruchomości, bowiem działalność pozwanego poddana została większym rygorom. Pozwany zwrócił uwagę, że (...) utworzono w oparciu o maksymalny poziom hałasu, nie zaś średni poziom hałasu emitowany przez lotnisko. Zatem zdaniem pozwanego, nie jest tak, że powódka codziennie narażona jest na hałas na poziomie górnej granicy dopuszczalnej w (...). Pozwany zaakcentował również, że podjął szereg działań mających na celu ograniczenie hałasu emitowanego przez lotnisko jak m.in. ograniczanie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań czy wyłączenie z eksploatacji głośniejszych i przestarzałych samolotów pocztowych. Dodatkowo pozwany wprowadził procedurę koordynacji lotów, czego efektem jest m.in. zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania lotniska w porze nocnej.

Pozwany zwrócił także uwagę, że rozbudowa portu lotniczego nastąpiła już od lat 90 XX wieku, a więc okoliczność iż wzrósł ruch lotniczy nie powinna być dla powódki żadną nowością i zaskoczeniem.

Pozwany zakwestionował także roszczenia powódki z tytułu zwrotu nakładów na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego, wskazując, że przesłanką zapłaty odszkodowania każdorazowo jest zaistnienie szkody. Pozwany zauważył, że konieczne jest ustalenie, czy nieruchomość stanowiąca własność powódki spełnia wymagania techniczne w zakresie ich ochrony przed hałasem przewidziane przepisami. Ponadto, pozwany podkreślił, iż ochronie akustycznej nie podlegają całe budynki, a jedynie określone pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, np. sypialnia, pokój dziecięcy.

Pozwany wniósł również o oddalenie żądania strony powodowej co do żądania zasądzenia odsetek, wskazując, iż strona powodowa nie udowodniła istnienia obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego przez pozwanego w momencie wytoczenia powództwa, a tym samym, nie ma podstaw do przyjęcia, że pozwany spóźnia się ze spełnieniem tego świadczenia. (k. 60-61 akt).

Pismem procesowym z dnia 27 marca 2017 r. powódka w całości podtrzymała żądanie pozwu jak i podniesione tam twierdzenia oraz wnioski dowodowe. Powódka wskazała, że na etapie pozwu powołała stosowne wnioski dowodowe pozwalające na udowodnienie okoliczności aktualnie zaprzeczanych przez pozwanego. Strona powodowa podkreśliła, że nie wskazywała aby sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania spowodował po jej stronie szkodę, lecz zmuszona jest podjąć działania mające na celu rewitalizację akustyczną nieruchomości oraz wskazała, że natężenie lotów nasiliło się co obniżyło komfort korzystania z nieruchomości i wpłynęło na realny spadek cen nieruchomości położonych wewnątrz strefy (...). Powódka zaprzeczyła, aby wprowadzenie (...) wpłynęło na zmniejszenie emisji hałasu oraz natężenie lotów oraz zostało przez nią nakreślone, że hałas lotniczy oddziałujący na jej nieruchomość przekracza normy określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) w sprawie (...) a także polskie normy. Powódka wskazała następnie, że gdyby działania pozwanego miałyby prowadzić do ograniczenia poziomu hałasu lub gdyby

do tego doprowadziły, to wówczas nie byłoby koniecznym wprowadzenie (...) a możliwym nawet stałoby się jego zlikwidowanie. Powódka podtrzymała także żądanie zapłaty odsetek (k. 163-171 akt).

Pismem z dnia 09 marca 2018 r. powódka zmieniła swoje żądanie dochodzone od pozwanego w zakresie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości i rozszerzyła powództwo z tego tytułu do kwoty 73.700,00 zł.

Pismem z dnia 14 stycznia 2019 r. powódka zmieniła swoje żądanie dochodząc od pozwanego kwoty 66.404,46 zł tytułem zwrotu nakładów na wygłuszenie.

Co do odsetek ustawowych strona powodowa podtrzymała żądanie zasądzenia odsetek ustawowych wskazanych w pozwie.

Pismem z dnia 20.03.2018 r. pozwany zakwestionował opinię biegłego K. R.. Natomiast pismem z dnia 6 lutego 2019 r. strona pozwana zakwestionowała opinię łączną biegłego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego z dziedziny budownictwa Z. B..

Do końca postępowania strony konsekwentnie podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

### **Sąd Okręgowy ustalił, następujący stan faktyczny:**

Powódka H. B. jest właścicielem nieruchomości gruntowej, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...), składającej się z jednej działki ewidencyjnej nr (...) oraz właścicielem posadowionego na niej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, o dwóch kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczony o pow. użytkowej 139,5 m<sup>2</sup>. Nieruchomość mieści się przy ulicy (...) w P. na terenie gminy T..

Działka na której posadowiono budynek ma kształt prostokąta, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. Niezabudowaną część działki urządzono odpowiednio do pełnionej funkcji (częściowo utwardzona betonem, nasadzenia drzew i krzewów.).

**dowód:** wydruk i odpis zwykły księgi wieczystej KW nr. (...) (k. 25-27 akt), opinia biegłego K. R. (k. 196-233 akt).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się 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 myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

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

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

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

W uchwale wprowadzono ponadto 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 (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, 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. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

**Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomość, należąca do powódki, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.**

**Okoliczności bezsporne, jak również dowody:** wyciąg z raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.” (k. 34-48 akt), decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 29 lutego 2011 r. (k. 72-101 akt), raport o oddziaływaniu na środowisko Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im H. W. (k. 130- 137), decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia 7 grudnia 2011 r. (k. 106-129 akt), protokół z pomiarów hałasu lotniczego w środowisku (k. 145-150 akt)

Powódka pismem z dnia 17 lutego 2014r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł tytułem odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów na wygłuszenie budynku.

**dowód** : pismo powódki z dnia 17.04.2014r. (k. 21 akt)

Wartości nieruchomości powódki uległy zmniejszeniu w następstwie wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, bowiem dla przeciętnego użytkownika rynku, nieruchomości położone w granicach wyżej wskazanego obszaru ograniczonego użytkowania obciążone są wadą ponadnormatywnego oddziaływania hałasu.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości powódki położonej przy ul. (...) w związku z położeniem w obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska P. –Ł. wyniosła 73.700zł.

**dowód:** opinia biegłego K. R. (k. 196 - 234 akt), wyjaśnienia biegłego K. R. (e-protokół k. 320-323 akt).

W związku z wprowadzeniem (...) dla lotniska P.- Ł. w P. nieruchomość powódki wymaga nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej, polegających na wymianie okien na okna o podwyższonym współczynniku izolacyjności akustycznej oraz wykonaniu instalacji wentylacyjnej w postaci wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej zrównoważonej.

**dowód** : opinia łączna biegłych: W. P. oraz Z. B. (k. 312-397 400-453,).

Nakłady na budynek stanowiący własność powódki, niezbędne do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, przy założeniu konieczności zastosowania wentylacji mechanicznej wyniosły 69.180,96 zł.

**dowód:** opinia biegłych W. P. i Z. B. (k. 401-453 akt), wyjaśnienia biegłych (e-protokół rozprawy z dnia 18 kwietnia 2019r.)

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył żądanej przez powódkę kwoty w jakiegokolwiek części.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci dokumentów (urzędowych i prywatnych) oraz opinii biegłych sądowych: K. R. W. P. i Z. B.

Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Pismem z dnia 20 marca 2018r. strona pozwana wniosła uwagi do opinii biegłego K. R., na które biegły złożył szerokie wyjaśnienia na rozprawie w dniu 05 lipca 2018r.

Pozwany zarzucił biegłemu, że niektóre z nieruchomości będące przedmiotem analizy położone były również w III strefie (...) lotniska wojskowego K., co mogło mieć wpływ na wynik badań, a czego biegły nie uwzględnił (podkreślił, że sam biegły w treści swojej opinii wskazywał, że spadki wartości nieruchomości w III strefie (...) K. wynosiły 6% ) oraz że w opiniach wystąpił brak konsekwencji w nadawaniu cech rynkowych, co przejawiało się w tym, że w procesie wyceny wyróżniono dodatkową cechę – „rodzaj zabudowy”, a pominięto ten atrybut w analizie wpływu utworzenia (...) na wartość nieruchomości mieszkaniowych. Strona pozwana zarzuciła również biegłemu, iż nie wyjaśnił, dlaczego ograniczył się wyłącznie do analizy cen transakcyjnych nieruchomości położonych jedynie w obrębie (...), dlaczego przyjął mniej niż Centrum (...) transakcji zawartych w strefie (...) i jakie kryteria decydowały o odrzuceniu lub przyjęciu transakcji do analizy i jaki ma to wpływ na uzyskany wynik.

Biegły sądowy K. R. będąc wysłuchiwany na rozprawie w dniu 05 lipca 2018r. po zapoznaniu się z treścią zarzutów stron oświadczył, że podtrzymuje opinię złożoną w sprawie. Ustosunkowując się natomiast do zarzutów zgłoszonych przez pozwanego biegły wyjaśnił, że lokalizacja przyjętych do porównań nieruchomości, mimo położenia ich w III strefie (...) lotniska wojskowego K. nie spowodowała spadku ich wartości. Potwierdzają to bowiem zarówno wyniki badań biegłego, jak i innych rzeczoznawców majątkowych. Biegły wyjaśnił, z jakiego powodu ta sama cecha, w różnych zbiorach nieruchomości ma różną wagę. Stwierdził również, że jeżeli np. wszystkie nieruchomości mają podobny sposób zagospodarowania, to ta cecha nie wpływa na cenę rynkową nieruchomości. Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanego, że z opinii sporządzonej przez Centrum (...) nie wynika, że położenie nieruchomości w strefie wewnętrznej (...) lotniska Ł. powoduje ubytek wartości nieruchomości, biegły zwrócił uwagę, że (...) sporządził opinię na podstawie ok. 1500 transakcji z całego P. i z powiatu (...), co spowodowało zmarginalizowanie cechy położenia nieruchomości, natomiast przedmiotem jego analizy były tylko nieruchomości położone w strefach zewnętrznej i wewnętrznej (...) i bezpośrednim sąsiedztwie lotniska. Biegły na wszystkie pytania zadawane na rozprawie udzielał rzeczowych, spójnych i logicznych odpowiedzi.

Opinia łączna biegłych sądowych: W. P. z dziedziny akustyki oraz Z. B. z dziedziny budownictwa również została zakwestionowana przez pozwanego, który wniósł o pominięcie dowodu z opinii biegłych, przedstawienie pisemnej opinii uzupełniającej z uwzględnieniem okoliczności wskazanych przez pozwanego, wniósł również o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych z dziedziny akustyki oraz budownictwa. Ponadto wniósł o zobowiązanie do stawienia się biegłych na rozprawie w celu udzielania ustnego odniesienia się do zastrzeżeń formułowanych w stosunku do opinii. Oprócz powyższego, pozwany wniósł o uwzględnienie w kolejnej opinii łącznej w części przygotowanej przez biegłego akustyka również innych źródeł hałasu takich jak drogi, Tor P. w P. itp. Ponadto wniósł o zobowiązanie powódki do przedłożenia pisemnej dokumentacji projektowej oraz powykonawczej dotyczącej budynku znajdującego się na jej nieruchomości, a także decyzji o pozwoleniu na budowę oraz decyzji o pozwoleniu na użytkowanie nieruchomości (lub innego aktu administracyjnego, z którego uprawnienie do użytkowania wynika) – niezbędnych dla przygotowania przez biegłych opinii łącznej. Dalej pozwany wniósł o uwzględnienie opinii łącznej w części przygotowanej przez biegłego z dziedziny budownictwa wniosków wyprowadzonych w części przygotowanej przez biegłego akustyka oraz wycenę działań podjętych przez powódkę celem dostosowania nieruchomości powódki do warunków technicznych ustalonych regulacją wprowadzającą obszar ograniczonego użytkowania. Pozwany zarzucił biegłym nieprzydatność opinii ze względu na ich sprzeczność z prawidłową wykładnią pojęcia „szkody”; brak uwzględnienia zjawiska rekurencji odszkodowania przy ustaleniu wartości nakładów koniecznych przez biegłych; zastosowanie przez biegłego z dziedziny akustyki – W. P., błędnej metodologii przy określaniu zakresu nakładów koniecznych do wykonania w celu spełnienia obecnych wymogów akustycznych przewidzianych w (...); zastosowanie przez biegłego z dziedziny budownictwa – Z. B., błędnej metodologii przy określaniu wartości nakładów koniecznych do wykonania, w celu spełnienia obecnych wymogów akustycznych przewidzianych w (...). Ponadto zarzucił opinii biegłym błędne ustalenia w zakresie konieczności poniesienia nakładów związanych z instalacją mechanicznej wentylacji nawiewno-wywiewnej. (k. 480- 503)

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 r. biegły z dziedziny akustyki W. P. podtrzymał wnioski i twierdzenia zawarte w opinii. Biegły wskazał, że wziął pod uwagę stan określony na rok 2034 z uwagi na to, że granice obszaru ograniczonego użytkowania zostały wyznaczone na ten stan przy określonej liczbie operacji lotniczych – 120 dla pory dnia. Jest to maksymalna liczba przelotów, na którą pozwala wprowadzenie (...). Stan zakładany na 2034 r. wskazuje właśnie na liczbę 120 przelotów. Biegły wskazał, że punkty pomiaru nie znajdowały się wewnątrz budynku, ponieważ opinia została wykonana na podstawie normy nr 3 z 2015 r. (...), wg której aby wyznaczyć poziom miarodajny, punkty pomiaru muszą znajdować się na zewnątrz. Biegły również wyjaśnił, iż dokonywał pomiarów własnych, ponieważ izolnie tj. miejsca w których pozwany dokonywał pomiarów znajdowały się w znacznej odległości od nieruchomości powódki należało je więc zrewidować.

Dowód: wyjaśnienia biegłego W. P. na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 r. (e-protokół)

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, iż koszty doprowadzenia nieruchomości do zgodności z wymogami postanowień uchwały o utworzeniu (...) powinny objąć wyłącznie koszty doprowadzenia do standardu a nie koszty, które trzeba ponieść aby doprowadzić budynek do stanu technicznego wymaganego przed utworzeniem (...) lub koszty jeszcze wyższego standardu od wymaganego w (...), biegły Z. B. wskazał, że zalecona wymiana okien na okna akustyczne o podwyższonych parametrach akustycznych nie ma nic wspólnego z podwyższeniem standardu budynku, bowiem jedynym sposobem, aby uzyskać prawidłową izolacyjność przegród budowlanych jest zastosowanie okien akustycznych, które oczywiście są droższe od okien podstawowych. (e-protokół k. akt).

Opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B. pozwany zarzucił również, że przy ustalaniu wartości koniecznych nakładów zastosował średnie ceny publikowane w katalogach według poszczególnych katalogów nakładów rzeczowych, a nie wziął pod uwagę cen ustalanych poprzez szczegółową weryfikację rynku tak, aby okna zostały zakupione po możliwie najniższej cenie, żeby nie doprowadzić do nieuzasadnionego podwyższenia kwoty odszkodowania. Ponadto, pozwany zakwestionował przedmiotową opinię z uwagi, na to, że nie daje ona jednoznacznej odpowiedzi na pytanie, czy nowe okna PCV zaproponowane przez biegłego, nie spełniają jeszcze wyższych wymagań niż te, które wynikają z uchwały wprowadzającej (...). Biegłemu zostało również zarzucone, iż nie wziął pod uwagę faktu, że przedmioty nabywane przez powódkę są nowe i zastępują elementy używane, co powoduje podwyższenie standardu budynku. W ocenie pozwanego, wartość nakładów powinna być odpowiednio zmniejszona, aby uwzględnić zużycie materiałów wymienianych i dostosować do tego zużycia nakłady konieczne które mają być dokonane w budynku powódki. Pozwany zwrócił również uwagę na to, iż wymieniane okna (usuwane z budynku powódki) posiadają dodatnią wartość, która powinna zostać uwzględniona w oszacowaniu nakładów koniecznych, bowiem istnieje możliwość ich sprzedaży. Ponadto, pozwany zarzucił biegłemu, iż nie był uprawniony do weryfikacji konieczności zmiany warunków dotyczących wentylacji pomieszczeń, ponieważ biegły W. P. nie zalecał wymiany wentylacji.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019r. biegły z dziedziny budownictwa Z. B. wskazał, iż nie ma uprawnień, aby w określaniu kosztów nakładów niezbędnych posługiwać się cenami minimalnymi lub stosować materiały z „najniższej półki cenowej”. Ponadto, okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej nie są spotykane w wolnym obrocie materiałami budowlanymi i są to elementy wykonywane na indywidualne zamówienie. Tym samym, nie ma możliwości zakupu używanych takich okien. Wskazał również, że demontaż okien a następnie ich ponowny montaż również prowadziłby do spadku ich jakości. Biegły wyjaśnił, że okna PCV przyjęte zostały w oparciu o parametry ściśle obliczone przez biegłego akustyka i dla tak określonych parametrów zostały oszacowane koszty nakładów niezbędnych. Zdaniem biegłego, wymieniane okna (usuwane z domu powódki) są materiałem porozbiórkowym nadającym się jedynie do utylizacji. Ewentualny odzysk okien możliwy jest po rozkuciu węgarów i ościeży powodujący zwiększone koszty związane z naprawą uszkodzonych elementów. Natomiast na zarzut pozwanego, iż nie był uprawniony do weryfikacji konieczności zmiany warunków dotyczących wentylacji, wyjaśnił, że po określeniu normowego strumienia wymiany powietrza został wskazany właściwy sposób zapewnienia w budynku właściwej wentylacji. W oparciu o te wyliczenia, biegły akustyk ponownie przeliczył izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych. Ponadto biegły wskazał, że badanie zjawiska rekurencji nie było przedmiotem zleconej mu opinii.

Dowód: wyjaśnienia biegłego Z. B. na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2019 r.

Mając na względzie treść opinii biegłych, a następnie złożone przez nich wyjaśnienia na rozprawie, Sąd uznał opinie biegłych K. R., W. P. i Z. B. za w pełni wiarygodne, szczególnie, że opinie została sporządzona przez osoby kompetentne, dysponujące odpowiednim zasobem wiedzy. Opinie są konsekwentne, jednoznaczne i stanowcze, a nadto zostały wydane z uwzględnieniem całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i badań własnych biegłych. Biegli w sposób szczegółowy przedstawili w swoich opiniach przesłanki, na których się oparli formułując końcowe wnioski. Zaprezentowane w nich ustalenia poparte zostały rzeczową, logiczną i zgodną z zasadami poprawnego wnioskowania argumentacją, co pozwala stwierdzić, że ich autorzy dysponują rzetelną wiedzą specjalistyczną w swojej dziedzinie i pozwala je uznać za pełne i kompletne.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał za zbędne przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych. Zebrany w sprawie materiał dowodowy był bowiem wystarczający dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd.

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

W rozpoznawanej sprawie powódka domagała się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Jest niesporne, że na jej podstawie nieruchomości gruntowa powódki wraz ze stanowiącym jej własność budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach zgłoszonego powództwa, powódka domagała się odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości gruntowej wraz ze stanowiącym ich własność budynkiem mieszkalnym w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. oraz z tytułu kosztów odpowiadających nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego. Za uwzględnieniem roszczenia przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powódki o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należących do niego nieruchomości, a także szkoda w postaci nakładów za wygłuszenie budynku mieszkalnego w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko wojskowe P. – K.. Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 u.p.o.ś., czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w niniejszej sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu. Potwierdzeniem czynnej legitymacji procesowej powódki w procesie był wydruk treści księgi wieczystej, prowadzonych dla opisanej wyżej nieruchomości załączony do akt sprawy. Fakt, że na nieruchomości stanowiącej własność powoda posadowione są budynki mieszkalne potwierdziła treść opinii biegłego. Nie budziło ponadto wątpliwości dochowanie przez stronę powodową 2-letniego terminu do zgłoszenia roszczenia, określonego w art. 129



ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. Powód wezwał pozwanego do zapłaty pismem z dnia 17 lutego 2014r., które zostało mu doręczone 27 lutego 2014r.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 u.p.o.ś. stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b u.p.o.ś.). Wskazać w tym miejscu należy, że w orzecznictwie przyjmuje się, że obniżenie potencjalnej wartości nieruchomości, nie mieści się w granicach szkody, ani jako rzeczywista strata, ani jako utracona korzyść. Tak więc na zasadach ogólnych odpowiedzialności odszkodowawczej nie jest możliwe dochodzenie z tego tytułu roszczeń, wobec przedsiębiorstwa prowadzącego lotnisko ani na zasadzie winy - art. 415 k.c., ani ryzyka - art. 435 § 1 k.c. ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. VI ACa 1156/10).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K.. Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 u.p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, 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, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze.

O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powoda o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. Praktyczną tego konsekwencją jest poddanie roszczeń właścicieli szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. Jak wskazano wyżej, z

roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 2 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania (por. wydane na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. - K. wyrok SN z 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; post. SN z 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; post. SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 marca 2012 r., I ACa 775/11, Legalis nr 457401; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 601/13, Legalis nr 737405).

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 u.p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym 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 uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 u.p.o.ś.) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą Nr (...)Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. nieruchomość gruntowa powódki zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego z dnia 4 stycznia 2018 r. oraz wyjaśnień ustnych biegłego złożonych na rozprawie w dniu 5 lipca 2018r. wynika, iż potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powódki – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powódki wyliczony przez biegłego sądowego K. R. jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości, powódka nie mogła także przewidzieć, iż dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł. w P.. Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powódki ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru

ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tych nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 u.p.o.ś. i art. 136 u.p.o.ś. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś. Stwierdzić należy, że istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powoda w korzystaniu ze swoich nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego P. – Ł. w P., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należących do niego nieruchomości w wysokości 73.700 zł, co determinuje zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w tej wysokości. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powoda w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

W kwestii nakładów, które należy ponieść w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego domu powódki, domagała się ona kwoty 66.404,46 zł.

Wskazać należy, że szkoda w majątku powódki przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., tj. w dniu 28 lutego 2012 r. W tym miejscu wskazać należy, że polska norma (...)normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych.

Z opinii biegłego sądowego W. P. wynika, że budynek mieszkalny powódki przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy (...)z zakresu izolacyjności akustycznej. Natomiast po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania przedmiotowy budynek nie spełnia już tych wymogów. W związku z tym, wymaga nakładów polegających na wymianie okien na okna o podwyższonym współczynniku izolacyjności akustycznej oraz wykonaniu instalacji wentylacyjnej w postaci wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej zrównoważonej, co ma bezpośredni związek z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Koszt nakładów, które powódka powinna ponieść w związku z wprowadzeniem (...) w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego dla nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), wynosi 66.404,46 zł.

Wprawdzie pozwany zgłosił pod adresem opinii szereg zarzutów, ale biegli odnieśli się do nich wyczerpująco w swoich wyjaśnieniach ustnych i ostatecznie okazały się one niezasadne. Sąd podzielił bowiem w całości pisemne opinie wraz z ustnymi wyjaśnieniami złożonymi na rozprawie przez biegłych W. P. i Z. B..

W konsekwencji Sąd uznał, za zasadne żądanie przez powódkę kwoty 66.404,46 zł w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego jej domowi mieszkalnemu. Wprawdzie powódka miała prawo żądać z tego tytułu kwoty 69.180,96 zł, albowiem na taką kwotę biegły Z. B. wycenił jej szkodę wg cen aktualnych na dzień sporządzenia opinii przy uwzględnieniu wentylacji mechanicznej, jednakże to strona decyduje, czy żąda zasądzenia całej należnej jej kwoty czy też jedynie jej części i Sąd stanowiskiem strony powodowej był związany.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 140.104,46 zł (tj. kwotę 73.700 zł odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz kwotę 40.404,46 zł odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego domu powódki).

O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je na rzecz powódki:

- 1) od kwoty 26.000 zł od dnia 31 stycznia 2019 r. (po upływie 7 dni od doręczenia opinii biegłych W. P. i Z. B. pozwanemu) do dnia zapłaty,
- 2) od kwoty 40.404,46 zł od dnia 16.04.2019 r. (po upływie 7 dni od doręczenia pisma z dnia 14 stycznia 2019 r. rozszerzającego powództwo w tym zakresie) do dnia zapłaty,
- 3) od kwoty 50.000 zł od dnia 15 marca 2018 r. (po upływie doręczenia opinii biegłego K. R. pozwanemu) do dnia zapłaty,
- 4) od kwoty 23.700 zł od 25.05. (...). (po upływie 7 dni od doręczenia pisma z 09 marca 2018 r. rozszerzającego powództwo w tym zakresie) do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisów art. 98 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę pozwaną. Sąd pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 zd. 2), przy założeniu, iż wynagrodzenie dla pełnomocnika powódki wynosi dwukrotność stawki minimalnej.

/-/ SSO Małgorzata Małecka

## ZARZĄDZENIE

1. proszę odnotować uzasadnienie w kontrolce,
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,
3. przedłożyć za 14 dni lub z apelacją.

P., dnia 15 maja 2019 r. /-/ SSO Małgorzata Małecka