

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 12 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: stażysta Tomasz Wojciechowski

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2018 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa Kancelarii (...) sp. z o.o. w P.

przeciwko (...) spółka z o.o. w P.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 135.270,50zł (sto trzydzieści pięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 marca 2017 roku do dnia zapłaty.
2. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
3. Koszty postępowania poniesione przez strony rozdziela stosunkowo, obciążając nimi pozwanego w 72%, a powoda w 28%, i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.309,48zł.
4. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:
 - a) od powoda kwotę 3.655,21zł
 - b) od pozwanego kwotę 9.390,12zł.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 lutego 2014 roku (k. 2- 50) Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w kwoty 96.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, domagając się jednocześnie zwolnienia od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), jednocześnie jest to siedziba spółki oraz miejsce wykonywania przez nią działalności gospodarczej. Przedmiotowa nieruchomość jest oznaczona jako działka ewidencyjna nr (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalno- biurowym oraz pawilonem biurowym. Nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania wokół (...). Na dochodzoną przez powódkę kwotę składają się 35.000 zł tytułem odszkodowania za nakłady konieczne do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego oraz 61.900 zł tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości powódki.

Postanowieniem z dnia 05 czerwca 2014 roku (k. 60) referendarz sądowych oddalił wniosek powódki o zwolnienie od kosztów sądowych.

Pismem z dnia 22 lipca 2014 roku (k. 81) powódka cofnęła powództwo, co do kwoty 30.900zł wraz z odsetkami od tej kwoty oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 66.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania.

Postanowieniem z dnia 04 września 2014 roku (k. 88- 89) Sąd Okręgowy stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu P. (...)w P.jako rzeczowo i miejscowo właściwemu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 05 marca 2015 roku (k. 110- 158) pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik strony pozwanej podniósł, że nieruchomości strony powodowej jest w części nieruchomością komercyjną, przeznaczoną do prowadzenia działalności gospodarczej i fakt posiadania takiej nieruchomości w pobliżu portu lotniczego świadczyć może o wyższej wartości nieruchomości. Roszczenie strony powodowej dotyczące kosztów modernizacji akustycznej powinno ograniczyć się jedynie do odpowiednich pomieszczeń części mieszkalnych budynku. Nadto pozwana zakwestionowała przydatność w niniejszej sprawie rozwiązań przyjętych w orzecznictwie w związku z utworzeniem stref ograniczonego użytkowania dla lotnisk w K. i W.. Wskazała, że zarówno w strefie wewnętrznej jak i w strefie zewnętrznej nie wprowadzono żadnych ograniczeń co do sposobu korzystania oraz ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości mieszkalnych w strefie położonej najbliżej lotniska. Lotnisko, na którym pozwany prowadzi działalność jest lotniskiem cywilnym, które nie generuje takiego hałasu jak w przypadku lotniska wojskowego i związanego z nim ruchów samolotów myśliwskich (...). W związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P.- K. wprowadzono 3 strefy, a dla każdej wprowadzono ograniczenia znacznie dalej idące niż w przypadku lotniska P.- Ł. w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu korzystania z terenu oraz wymagań technicznych budynków. W porównaniu zaś do portu lotniczego im. F. C. w W., pozwana stwierdziła, iż w ustanowionych w związku z utworzeniem dla tego lotniska (...) 2 strefach wprowadzono o wiele dalej idące ograniczenia w postaci m.in. absolutnego zakazu przeznaczania terenów w strefie wewnętrznej pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, a także określono szczegółowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych (...). Ograniczenie w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości jest zdecydowanie mniej radykalne niż w przypadku wprowadzonych stref w związku z utworzeniem (...) dla lotniska wojskowego P. – K. w P. czy (...) im. (...) w W..

Odwołując się do żądania powódki odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, pozwana podniosła, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o jego odpowiedzialności, albowiem odszkodowanie służy za konkretną szkodę. Strona powodowa nie wykazała tak powstania szkody, jak również związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a utworzeniem (...). Ewentualna szkoda powódki została jej zrekompensowana w dacie nabycia nieruchomości, której wartość rynkowa powinna uwzględniać działalność pozwanego. Okres największego rozwoju (...) przypada na lata 90. XX wieku i początek XXI wieku, a przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie większa niżeli po jego wprowadzeniu, z czego wywodziła brak podstaw do przyjęcia iż w związku z wprowadzeniem (...) strona powodowa poniosła szkodę. Objęcie obszarem ograniczonego użytkowania zabudowy mieszkaniowej położonej w strefie wewnętrznej (...) miało na celu zagwarantowanie dodatkowej ochrony dla nieruchomości położonych w najbliższym otoczeniu lotniska i skutkowało nałożeniem na L. dodatkowych obowiązków związanych z kontrolą akustyczną. W konsekwencji powyższego pozwana stwierdziła, że zwiększone zostało poczucie bezpieczeństwa, gdyż działalność (...) poddana jest większym rygorom, co stanowi okoliczność pozytywną nie wpływającą na zmniejszenie wartości nieruchomości. Uchwała nie wprowadziła dla nieruchomości stanowiącej własność powódki żadnych ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu ani żadnych ograniczeń, co do sposobu korzystania z niego.

W piśmie procesowym z dnia 31 sierpnia 2015 roku (k. 222- 226) strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia, wskazując na fakt, iż doręczenie odpisu pozwu nastąpiło w dniu 24 lutego 2015 roku, co oznacza, iż roszczenie zostało zgłoszone po terminie co skutkuje wygaśnięciem roszczenia i winno prowadzić do oddalenia powództwa w całości.

Pismem procesowym z dnia 23 marca 2017 roku powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty 186.201 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu w tym zastępstwa procesowego. Na powyższą kwotę składają się 78.721 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz 107.480 zł tytułem nakładów akustycznych.

Postanowieniem z dnia 28 marca 2017 roku (k. 538) Sąd Rejonowy uznał się niewłaściwym i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu do jej dalszego prowadzenia.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Decyzją (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku L. P. - Ł. zostało zobowiązane do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Okoliczności bezsporne, a nadto dowody: decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2012 roku (k. 130- 138v), ważne daty w historii rozwoju lotniska (k. 142v- 144)

W dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)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. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji 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 terenu 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.

Okoliczności bezsporne

Powódka - Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł. w P..

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (k. 28- 30), opinia biegłego A. A. z dnia 29 lutego 2016 roku (k. 269- 298)

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość była zabudowana budynkiem mieszkalnym zrealizowanym w latach 80-tych w technologii tradycyjnej, murowanej. Budynek jest obiektem dwukondygnacyjnym, niepodpiwniczonym, obejmującym niski parter oraz piętro z pawilonem biurowym. Budynek ten został zrealizowany w latach 80-tych w technologii tradycyjnej, murowanej, jako parterowy, niepodpiwniczony.

Według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku przedmiotowa działka nr (...) nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze, na którym jest położona szacowana nieruchomość, obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr (...)Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowa działka oznaczona jest jako M.4- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość jest położona we wschodniej części gminy T., na terenie obrębu geodezyjnego P. stanowiącego obszar styczny z granicami administracyjnymi miasta P.. Nieruchomość jest usytuowana przez ulicy (...) w P. i swym zasięgiem obejmuje działkę gruntu nr (...) tworzącą obszar regularny, prostokąta. Działka jest całkowicie zagospodarowana, zabudowana budynkiem mieszkalno- użytkowym usytuowanym w frontowej części działki oraz budynkiem (pawilonem usługowym) usytuowanym w południowo- zachodnim narożniku działki. Całość nieruchomości i jest ogrodzona. Nieruchomość posiada pełny dostęp do infrastruktury technicznej. Do działki doprowadzone są sieci elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa oraz sieci teletechniczne.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości przeważają grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi (od strony zachodniej i wschodniej). Od strony południowej nieruchomość graniczy z terenami zieleni urządzonej, natomiast granica południowa nieruchomości oparta jest o drogę dojazdową tj. ulicę (...). Obszar osiedla posiada dobrze rozwiniętą infrastrukturę zarówno techniczną jak i drogową. Obiekty świadczące podstawowe usługi publiczne i komercyjne znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Nieruchomość usytuowana jest w odległości ok. 0,7 km od terenów (...).

Wartość nieruchomości powódki stanowiąca działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

W obrębie lokalnego rynku głównymi determinantami cen są standard wykończenia zasadniczego budynku mieszkalnego, stan techniczny obiektów kubaturowych i ich powierzchni. Ponadto ceny różnicowane są przez powierzchnię działki gruntu, stopień i jakość jej zagospodarowania oraz warunki wynikające z najbliższego otoczenia i sąsiedztwa.

Zdecydowanie wyraźniej w przypadku nieruchomości mieszkalnych postrzegana jest jakość i walory najbliższej przestrzeni, w tym występowanie elementów uciążliwych do jakich należy zaliczyć funkcjonujące lotnisko Ł.. Generowanie uciążliwości przez ruch lotniczy, a zwłaszcza hałas ze względu na podlatujące na bardzo niskim

pułapie statki powietrzne stanowią jeden z atrybutów kształtujących ceny na lokalnym rynku. Ceny nieruchomości usytuowanych w strefie wewnętrznej, czy też zewnętrznej (...) są wyraźnie niższe niż w przypadku nieruchomości usytuowanych poza (...), co świadczy o ścisłym związku pomiędzy uciążliwościami generowanymi przez ruch lotniczy, a możliwymi do osiągnięcia cenami transakcyjnymi na nieruchomości zabudowane mieszkalne i pozostające w obszarze oddziaływania między innymi hałasu lotniczego.

Lokalny rynek reaguje na występujące ograniczenia, w tym obciążenie badanej strefy hałasem lotniczym.

W związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość nieruchomości powódki stanowiąca działkę nr (...) według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen obecnych, spadła o **78.721 zł**.

Dowód: opinia biegłego A. A. z dnia 29 lutego 2016 roku (k. 269- 298), odpowiedź na zarzuty z dnia 12 sierpnia 2016 roku (k. 365-366), zeznania biegłego A. A. (k. 4063-404)

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 $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na nieruchomości powódki znajduje się budynek mieszkalno- biurowy, wolnostojący, niepodpiwniczony wraz z wolnostojącym pawilonem biurowym.

Ściany budynku mieszkaniowo- biurowego oraz pawilonu biurowego są zbudowane z cegły pełnej o grubości 25 cm oraz pustaków, dziurawki i siporexu, ocieplone (gr. ocieplenia 10-15 cm) ich łączna grubość wynosi 55 cm.

W budynku mieszkalno- biurowym oraz pawilonie biurowym jest stropodach prefabrykowany DZ-3, zwieńczony wieńcem żelbetowym, połać dachu jest uformowana z żużla wielkopieczowego ze spadem 5 stopni. Na stropie płyta suprema. Dach pokryty papą.

Zarówno w budynku mieszkalno- biurowym oraz pawilonie biurowym są podwójne drzwi wejściowe, drewniane zewnętrzne oraz wewnętrzne PCV.

W budynku mieszkalno- biurowym są trzy kominy do sanitariatów oraz odrębny do kominka. Ogrzewanie budynku gazowe.

Dowód: opinia biegłego sądowego T. W. (k. 322- 364)

Przed wprowadzeniem strefy (...) budynek mieszkalny powódki spełniał wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku hałasu (bez hałasu lotniczego) tj. normy PN-87/B- (...).02.

Natomiast aktualnie budynek dla poziomu hałasu w środowisku powodowanego działalnością (...) budynek wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej.

W celu zachowania odpowiedniego komfortu akustycznego w pomieszczeniach mieszkalnych analizowanego budynku w warunkach akustycznych stwarzanych działaniem L. Ł. należy dokonać wymiany okien:

a) na parterze

- w pokoju (...) na ścianie 1

- w pokoju (...) na ścianie 1 i 2

- w pokoju (...) na ścianie 1

b) na piętrze

- w pokoju (...) dwa okna na ścianie 1

- w pokoju (...) okna na ścianie 1

- w pokoju (...) okna na ścianie 1

- w pokoju (...) na ścianie pierwszej, nadto w pawilonie biurowym należy wymienić okno na parterze w pokoju (...).

Ponadto dla zachowania wymaganego komfortu akustycznego prócz wymiany okien należy wykonać mechaniczną instalację wentylacyjną nawiewno- wywiewną z odzyskaniem ciepła.

Dowód: opinia biegłego sądowego T. W. (k. 322- 364), odpowiedź na zarzuty z dnia 10 listopada 2016 roku (k. 479-482), zeznania biegłego T. W. (k. 530-538)

Wartość nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomość ze strony (...) w wyżej wskazanym zakresie wynosi. **56.549,50 zł.**

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. (k. 603- 615), zeznania biegłego J. W. (e-protokół z dnia 19 października 2018 roku k. 649)

Pismem z dnia 11 lutego 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 86.244zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowi nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalno- biurowym i pawilonem biurowym oraz z tytułu zwrotu nakładów akustycznych, w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Korespondencja została doręczona w dniu 14 lutego 2014 roku.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 11 lutego 2014 roku (k. 241), poświadczona za zgodność z oryginałem kopia książki nadawczej (k. 242), dane przesyłki ze strony internetowej emonitopring.poczta.polska.pl (k. 243)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów prywatnych i urzędowych, a także kopii dokumentów, nadto opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości A. A., opinii biegłego z dziedziny akustyki T. W. oraz biegłego z dziedziny budownictwa J. W.. Nadto odpowiedzi na zarzuty oraz treści zeznań biegłych złożonych na rozprawach.

W myśl art. 244 § 1 kpc 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 kpc dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Ustalenia faktyczne w sprawie Sąd oparł także na treści kopii dokumentów, które co prawda dokumentami nie są, jednak odzwierciedlają treść dokumentów, a żadna ze stron nie domagała się przedłożenia dokumentów w oryginałach.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione analizy, programy ochrony przed hałasem, badania i opinie prywatne, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii. Z przyczyn poniżej przedstawionych opinie biegłych należało uznać za w pełni wiarygodne i przydatne, zaś treść przedstawionych dokumentów prywatnych (w tym opinii i analiz) nie podważyła skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłych powołanych w sprawie.

Dla rozstrzygnięcia roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego A. A. uzupełniona odpowiedzią na zarzuty z dnia 12 sierpnia 2016 roku oraz zeznaniami biegłego złożonymi na rozprawie w dniu 06 października 2016 roku (k. 403- 404). Zastrzeżenia do opinii biegłego zgłosiła wyłącznie strona pozwana, wnosząc o przesłuchanie autora opinii na rozprawie. W trakcie składania zeznań biegły podtrzymał w całości

treść opinii pisemnej, a nadto szczegółowo odniósł się do stawianych zarzutów. Biegły wyjaśnił, że o tym jaki jest charakter budynku przesądza okoliczność na jakie potrzeby i w związku z jakim pozwoleniem na budowę konkretny budynek został wzniesiony. Przedmiotowy budynek został wzniesiony jako mieszkalny, nadto powyższe wynika z dokumentacji geodezyjnej, w której budynek jest oznaczony jako (...) czyli mieszkalny. Obecnie jak i w momencie wejścia w życie uchwały wprowadzającej (...) budynek był wykorzystywany zarówno na prowadzenie działalności gospodarczej jak również na cele mieszkaniowe. Administracyjnie nie dokonano zmiany przeznaczenia budynku.

Odnosząc się do kwestii przyjętej metodologii biegły wskazał, że nie ma potrzeby korygowania wartości nieruchomości ze względu na fakt jej położenia w obszarze oddziaływania lotniska. Biegły porównał wartość nieruchomości położonych w (...) i poza nią. Fakt uwzględniania działania lotniska uwzględniany jest przez dobór nieruchomości do porównania. Wszystkie nieruchomości położone w (...) pozostają w strefie oddziaływania lotniska. Biegły z badanych nieruchomości nie uwzględnił odbiegających stanem technicznym, datą wzniesienia, powierzchnią. Ostatecznie biegły badał nieruchomości możliwie najbardziej podobne do nieruchomości strony powodowej. Przyjęta przez biegłego metoda zakłada analizowanie wartości nieruchomości po zaistnieniu czynnika oddziałującego, w tym przypadku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, dlatego biegły nie uwzględnił transakcji przed jej wprowadzaniem. Ponadto przeprowadzenie analizy w dłuższym okresie czasu mogłoby zostać zakłócone przez inne czynniki jak np. zmianę cen. Zastosowany model co do założeń jest zgodny z ogólnym modelem wyceny stosowany na potrzeby tego rodzaju opinii. Model ten polega na porównywaniu nieruchomości uwzględniających lokalizację w danym obszarze oraz nieruchomości podobnych znajdujących się poza (...).

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy 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 to w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się w trakcie przesłuchania na rozprawie do zarzutów do wydanej przez niego opinii pisemnej, wyczerpująco wyjaśniając, dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

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

Celem ustalenia okoliczności istotnych w zakresie nakładów akustycznych na budynek mieszkalny powódki Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z dziedziny akustyki T. W. oraz biegłego z dziedziny budownictwa J. W..

Opinia wydana przez biegłego sądowego z dziedziny akustyki T. W. wraz z odpowiedzią na zarzuty i zeznaniami biegłego stanowiła pełnowartościowy i kluczowy dowód w sprawie w kwestii ustalenia, czy na nieruchomości powódki dochodzi do przekroczenia norm hałasu, a jeśli tak, to jakie nakłady akustyczne celem przywrócenia właściwo klimatu akustycznego należało z tego tytułu ponieść. Zastrzeżenia do opinii złożyła wyłącznie strona pozwana.

Zdaniem Sądu biegła, mimo formułowanych przez stronę pozwaną zarzutów, w sposób wyczerpujący wyjaśniła zastosowaną metodologię oraz ustaliła występujący poziom hałasu.

Biegła w pierwszej kolejności wskazała, iż dysponuje wiedzą oraz doświadczeniem zawodowym pozwalającym jej na sporządzanie projektów ideowych rozwiązań akustycznych. Niemniej jednak podane przez biegłą w treści opinii rozwiązania stanowią przykłady do dopracowania technicznego przez biegłego z zakresu budownictwa, albowiem biegła nie jest inżynierem.

Ponadto biegła wskazała, że ustalając czy na nieruchomości powódki dochodzi do przekroczenia norm hałasu zastosowała dwie normy: (...) - 3 obejmującą normy hałasu w środowisku zewnętrznym oraz (...) - 2 obejmującą

normy hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych. Druga norma z punktu widzenia pracy biegłej jest ważniejsza bo bezpośrednio wpływa na komfort odpoczynku nocnego. Nadto biegła podała, że sporządzając opinię opierała się na wynikach podawanych przez A., które poddawała następnie własnym obliczeniom, w stosunku do konkretnych punktów pomiarowych.

Odnosząc się do zakresu prac koniecznych do wykonania dla zachowania odpowiedniego klimatu akustycznego biegła wyjaśniła, że przy zastosowaniu dźwiękoszczelnych szyb pomieszczenia będą miały charakter hermetyczny. Wobec powyższego wskazane jest zastosowanie wentylacji mechanicznej, będącej optymalnym rozwiązaniem. Wywietrzniki nie spełniają swojej funkcji, albowiem nie są odpowiednie do naszego klimatu. Są to rury wypełnione wełną dźwiękochłonną działająca na zasadzie ciśnień bądź wilgoci. Nawiewnik działa higroskopowo, odprowadza wilgoć, ale nie działa w suchych mieszkaniach (nadto nie może być stosowany w budynku gdzie stosuje się ogrzewanie gazowe). Nawiewnik sterowany różnicą ciśnień nie działa latem przy wysokich temperaturach powietrza. Nawiewnik może nie spełniać swoich zadań w warunkach krytycznych wysokich temperatur zewnętrznych w letnim okresie, gdy problem hałasu jest szczególnie dotkliwy. Zastosowanie wentylacji mechanicznej jest konieczne albowiem musi być wywołany ruch powietrza w budynku. Ponadto biegła wyjaśniła, że podstawą opinii jest obowiązujące kryterium spełnienia wymagań akustycznych wewnątrz budynków mieszkalnych znajdujących się w (...) lotniska P. Ł. według Polskiej Normy PN-87/B- (...).

Biegła wyjaśniła, że określone nakłady w celu zapewnienia podstawowych wymagań odnośnie izolacyjności akustycznej budynku nie podniosą jego standardu.

Sąd ocenił, iż opinia została sporządzona w sposób jasny i rzeczowy. Biegła wskazała na czym oparła się wydając opinię, z jakich korzystała źródeł i jaką posłużyła się metodologią. Biegła szczegółowo odniosła się do stawianych zarzutów w treści odpowiedzi na zarzutu w dniu 10 listopada 2016 roku oraz w trakcie składania zeznań przed Sądem na rozprawie w dniu 28 marca 2017 roku.

Sąd w dużej mierze oparł dokonane ustalenia faktyczne o wiadomości specjalne biegłego akustyka, działając w zaufaniu do biegłego sądowego, jego rzetelności i bezstronności. Argumentacja opinii pozostaje logicznym uzasadnieniem wniosków biegłej. Pozwany po złożonej przez biegłą z dziedziny akustyki odpowiedzi na zarzuty oraz zeznaniach nie kwestionował już opinii.

Dokonując ustaleń dotyczących wartości nakładów akustycznych Sąd oparł się na opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej J. W. z dnia 30 maja 2018 roku, a nadto na ustnych wyjaśnieniach biegłego złożonych na rozprawie w dniu 19 października 2018 roku. Wyjaśnić trzeba, że pierwotnie biegła akustyk oszacowała koszty koniecznych nakładów akustycznych, niemniej jednak sama biegła podnosiła, iż jest specjalistą w sporządzaniu projektów ideowych rozwiązań akustycznych, a proponowane przez nią rozwiązania wymagałyby dopracowania przez biegłego z zakresu budownictwa. Uwzględniając zatem wniosek powódki o powołanie biegłego z dziedziny budownictwa, Sąd zlecił biegłemu J. W. sporządzenie opinii na okoliczność ustalenia wartości nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomości ze strony lotniska Ł. w zakresie wskazanym przez biegłego akustyka.

Sąd uznał za całkowicie wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego sądowego z dziedziny budownictwa J. W..

Na rozprawie w dniu 19 października 2018 roku biegły podtrzymał opinię pisemną, wskazując, że koszty dostosowania przegród izolacyjności akustycznej oraz koszty wykonania wentylacji i prac wykończeniowych ustalił na kwotę 56.549,50 zł.

Biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania. W szczególności podkreślił, że przy sporządzaniu opinii był związany postanowieniem Sądu, wobec czego oszacował koszt nakładów akustycznych wskazanych w opinii biegłego akustyka.

W szczególności wskazał, że korzystał z cenników firm znalezionych w Internecie, a produkujących stolarkę dźwiękoszczelną, do których następnie skierował zapytanie. Informacje, które udało się uzyskać zostały zawarte w opinii. Biegły wskazał, że liczbę ofert ograniczył fakt, iż pytał o produkty mające atest na całe okna, a nie wyłącznie na pakiet szybowy. Na podstawie uzyskanych cenników biegły określił średnią cenę okien. Ceny wskazane przez biegłego dotyczą rynku lokalnego.

Odnosząc się do kosztów wentylacji mechanicznej biegły zaznaczył, że określił wartość nakładów wskazanych w opinii akustyka. Niezależnie od powyższego biegły w oparciu o wiedzę specjalną oraz doświadczenie zawodowe wskazał, że przedmiotowa nieruchomość jest bardzo blisko końca pasa startowego i osi startowej, wobec czego natężenie hałasu jest bardzo duże. Biegły nadto wskazał, że w niektórych przypadkach szczególnie tam gdzie natężenie hałasu jest bardzo duże nie ma innej możliwości jak tylko zastosowanie wentylacji mechanicznej. Niemniej jednak, czy na tej konkretnej nieruchomości można zastosować inne rozwiązania należy do oceny akustyka.

Sporządzona przez biegłego J. W. opinia w zakresie określenia wartości nakładów akustycznych poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budziły zastrzeżeń Sądu.

Powyższe opinie zostały sporządzone przez biegłych dysponujących wiedzą i doświadczeniem w sporządzaniu opinii w analogicznych sprawach i są zgodne z zasadami logiki. Dodatkowo biegli w sposób wyczerpujący i stanowczy ustosunkowali się do zarzutów stron zarówno pisemnie jak również zeznając przed Sądem, w szczególności do zarzutów strony pozwanej. Podkreślić należy, że to do biegłego należy wybór metodyki opracowania opinii, a okoliczność, że opinia biegłych okazała się niekorzystna dla strony nie oznacza, że jest ona niekompletna czy wadliwa.

Podkreślić przy tym trzeba, że nieruchomość powoda została wybudowana na cele mieszkalne, a funkcja budynku nie została przekształcona w drodze postępowania administracyjnego, wobec czego wykorzystywanie jej w części na cele prowadzenia działalności gospodarczej nie wpływa na zmianę jej funkcji, Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełnianej biegłego J. W. na okoliczność ustaleniu wysokości nakładów modernizacyjnych dla części mieszkalnej nieruchomości powódki. Ewentualne przeprowadzenie tego dowodu nie wpłynęłoby na ocenę Sadu, a prowadziłyby wyłącznie do przewlekłości postępowania oraz byłoby sprzeczne z zasadami ekonomiki procesowej.

Zeznania świadka B. G. Sąd ocenił jako wiarygodne. Świadek jest pracownikiem pozwanego, przede wszystkim podawał okoliczności co do sposobu funkcjonowania portu lotniczego oraz podjętych działań w celu ograniczenia hałasu. Ostatecznie zeznania świadka miały dla Sądu drugorzędne znaczenie, Sąd przede wszystkim istotnych ustaleń faktycznych w sprawie dokonał w oparciu o wiedzę specjalną powołanych biegłych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ramach wywiedzionego powództwa powódka zgłosiła żądanie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych.

Powódka Kancelaria (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy P. (...)w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) oraz właścicielem posadowionych na niej budynków, a w konsekwencji korzysta z legitymacji czynnej przewidzianej w art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.) i była uprawniona do dochodzenia od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem

tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń. Pozwana swej legitymacji biernej w toku procesu nie kwestionowała.

Pozwana zarzuciła, że powódka nie zgłosiła swych roszczenia w ustawowym terminie. Swoje stanowisko uzasadniała przede wszystkim doręczeniem odpisu pozwu po dniu 28 lutego 2014 roku.

Powyższy zarzut strony pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie. Bezsprzeczne jest że uchwała Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku. Zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska, z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 1-3 powołanej ustawy, można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Zatem termin zgłoszenia roszczenia dla powódki minął w dniu 28 lutego 2014 roku.

Z dokonanych przez Sąd ustaleń wynika, iż pismem z dnia 11 lutego 2014 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 86.244 zł tytułem odszkodowania za obniżenie wartości przedmiotowi nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalno- biurowym oraz pawilonem biurowym oraz z tytułu zwrotu nakładów akustycznych, w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. Korespondencja została doręczona w dniu 14 lutego 2014 roku. Mając powyższe na uwadze powódka swoje roszczenie zgłosiła zachowując termin ustawowy. Nadto niniejsze powództwo zostało wytoczone w dniu 28 lutego 2014 roku, zatem z zachowaniem w/w terminu.

Nadto Sąd pragnie wskazać, iż Trybunał Konstytucyjny wyrokiem z dnia 14 marca 2018 roku orzekł, iż art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis ten utraci moc obowiązującą w dniu 15 marca 2019 roku.

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

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym - jak się wskazuje w orzecznictwie - ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Słusznie zauważa Sąd Najwyższy, iż właściciel nieruchomości może bowiem doznać szkody, już tylko jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47 z dnia 12 czerwca 2015 r. II CSK 570/14). 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 ustawy Prawo ochrony środowiska jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACA 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe rozważania Sąd uznał, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska. Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje

ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 kc. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość powódka, stanowiąca działkę nr (...) została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej, jest położona bardzo blisko końca pasa startowego.

Powódka domagała się pierwotnie tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych kwoty 66.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku. Następnie rozszerzyła powództwo do kwoty 186.201 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2014 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania. W tym kwotę 78.721 zł za spadek wartości nieruchomości oraz 107.480 zł tytułem nakładów autystycznych.

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

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości strony powodowej strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem jej wejścia w życie jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie, powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...), obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość strony powodowej stanowiąca działkę nr (...) znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska wpływającymi na ceny nieruchomości stała się informacja o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego w związku z ponadnormatywnym hałasem. W związku z powyższym należy uznać, że uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, wywarła i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze (...) lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi

za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Przeloty statków powietrznych i działania naziemne lotniska są przyczyną ponadnormatywnego hałasu oddziałującego na nieruchomości sąsiadujące z lotniskiem czego skutkiem jest spadek ich wartości, co wykazała analiza dokonana w opinii biegłego. W związku z powyższym, spadek wartości nieruchomości położonych na obszarze oddziaływania lotniska stanowi szkodę majątkową właścicieli tych nieruchomości.

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

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. A.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki wynosi **78.721** zł (k. 295). W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz strony powodowej.

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

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

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

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że strona powodowa wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego

użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

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

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego sądowego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska 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 Prawo ochrony środowiska jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 dnia listopada 2001 roku, III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póź. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2008 r. I ACa 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 budownictwa i akustyki budowlanej. Sąd ustalając istotne okoliczności sprawy, oparł się w całości na treści opinii biegłego akustyka T. W. oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa J. W..

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 roku tj. w dniu 28 lutego 2012 roku. W związku z powyższym ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jakie ten budynek winien spełniać uwzględniono stanu na dzień wejścia w życie ww. uchwały. Jak wskazano powyżej, w związku z usytuowaniem nieruchomości powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., winna zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

Z opinii łącznej wynika, że w najbardziej niekorzystnej 1/2 godziny w ciągu nocy w miejscu lokalizacji nieruchomości powodów na zewnątrz budynku mieszkalnego poziom hałasu równoważnego wynosi 66 dB.

W związku z powyższym biegła T. W. ustaliła, że w pomieszczeniach chronionych dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Należy zastosować wentylację mechaniczną nawiewno – wyciągową. Nadto na

nieruchomości należy wymienić okna (w tym drzwi balkonowe) na nowe o wyższej wypadkowej izolacyjności akustycznej.

Łączna wartość nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę **56.549,50 zł** (k. 604).

Pozwany podnosił, iż z uwagi na fakt częściowego wykorzystania budynku na cele działalności gospodarczej, nieusprawiedliwione są nakłady na ochronę akustyczną w zakresie wskazanym przez biegłą.

W ocenie Sądu zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie. Dotychczas na nieruchomości powódki była i jest prowadzona działalność gospodarcza, jednak część budynku była i jest przeznaczona na cele mieszkalne. Budynek był wzniesiony jako budynek mieszkalny. Powyższa funkcja budynku wynika z pozwolenia na budowę oraz z dokumentacji geodezyjnej. Bezspornym również jest fakt, że prezes zarządu powodowej spółki zamieszkuje w przedmiotowym budynku. Zatem budynek w części, ale jest wykorzystywany zgodnie ze swoją funkcją na cele mieszkaniowe.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, w kwestii możliwości zmiany przeznaczenia budynku np. na cele niemieszkalne są to założenia czysto teoretyczne, na przyszłość, rzeczywisty stan jest odmienny. Budynek jest budynkiem mieszkalnym, jest również na te cele wykorzystywany. Przeznaczenie części pomieszczeń na cele prowadzonej działalności gospodarczej nie zmienia funkcji mieszkalnej budynku. Pomieszczenia biurowe mogą być w każdym czasie wykorzystane na cele mieszkaniowe. Nadto Sąd jest związany dyspozycją art. 316 kpc, który stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Ponadto, jeżeli tylko w części budynku dokonamy nakładów, nie zostanie zapewniony odpowiedni klimat akustyczny. Budynek będzie nieuszczelny, część przegród będzie miała niższą izolacyjność akustyczną, wobec czego podjęte w części budynku działania i nakłady będą bezskuteczne, a odpowiedni klimat akustyczny nie zostanie zapewniony. W ocenie Sądu wszystkie wskazane przez biegłą akustyk pomieszczenia wymagają ochrony akustycznej, a zakres wskazanych prac jest w pełni zasadny.

Również za w pełni zasadne Sąd uznał zastosowanie wentylacji mechanicznej. Fakt, że istnieją inne, tańsze rozwiązania techniczne nie implikuje wniosku, że takie rozwiązania będą odpowiednie w tym przypadku. Sąd w tym zakresie oparł się na wnioskach opinii biegłego akustyka oraz ustnych wyjaśnieniach. Biegła wskazała na sposób działania wentylacji mechanicznej oraz grawitacyjnej. Szczegółowo odniosła się do zarzutów pozwanego podtrzymując wnioski swojej opinii, w tym konieczność zastosowania wentylacji mechanicznej. Biegła nadto podniosła tę okoliczność, że wentylacja grawitacyjna nie może być stosowana w budynkach mających ogrzewanie gazowe. Przedmiotowy budynek właśnie takie ogrzewanie posiada.

Nadto biegły J. W. wskazał na ogólne zasady, iż w miejscach gdzie występuje duże natężenie hałasu zastosowanie wentylacji mechanicznej jest konieczne. Natomiast odnosząc się do niniejszej sprawy wskazał, że przedmiotowa nieruchomość jest położona bardzo blisko lotniska, w szczególności końca pasa startowego oraz osi startowej. Nadto w związku z wykonywaniem pracy biegłego i sporządzaniem opinii do innych tego rodzaju spraw biegłemu jest wiadomo, że na nieruchomościach będących w bliskim sąsiedztwie z niniejszą nieruchomością polecił stosowanie okien o najwyższej izolacyjności akustycznej, albowiem dochodziło na nich do znaczących przekroczeń norm hałasu.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania podlegała łącznie kwota **135.270,50 zł**.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 kc, po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Przypomnieć należy, że z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 86.244 zł żądając tej kwoty tytułem odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz z tytułu zwrotu nakładów akustycznych, a nadto z tytułu odszkodowania za obniżoną wydajność pracowników spowodowaną hałasem. Powódka nie wskazała, jakiej kwoty domaga się z każdego z powyższych tytułów. Roszczenie na tym etapie nie poddawało się pozytywnej, niewątpliwej weryfikacji. Także wnosząc pozew (po ograniczeniu żądania do kwoty 66.000zł) powódka nie sprecyzowała, w jakiej części jej roszczenie dotyczy nakładów akustycznych, a w jakiej części utraty wartości, a zatem nie było jednoznacznie sprecyzowane. Nadto do wezwania i do pozwu powódka nie dołączyła żadnych dokumentów, które pozwalałyby na przyjęcie na weryfikację roszczenia pod kątem wysokości żądanej kwoty. Dopiero po sporządzeniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego i akustyka powódka pismem z dnia 23 marca 2017 roku rozszerzyła powództwo do kwoty 186.201 zł, wyraźnie wskazując jak część tej kwoty przypada na ubytek wartości (78.721zł), a jaka na nakłady (107.480zł). Pismo to zostało doręczone pozwanemu na rozprawie dniu 28 marca 2017 roku. W konsekwencji Sąd uznał, że odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonego na rzecz powódki odszkodowania przysługują jej od dnia 29 marca 2017 roku, tj. od dnia następnego od doręczenia odpisu pisma rozszerzającego żądanie pozwu pozwanemu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. Powódka domagała się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 186.201 zł, Sąd żądanie pozwu uwzględnił w części do kwoty 135.270,50 zł. Wobec powyższego Sąd rozdzielił koszty stosunkowo, obciążając nimi pozwanego w 72 %, a powoda w 28%.

Powódka poniosła następujące koszty przed Sądem I instancji: 3.300 zł tytułem opłaty od pozwu, 2.200 zł tytułem zaliczki na koszty opinii biegłego, 2.500 zł tytułem zaliczki na koszty opinii biegłego, 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, łącznie 11.617 zł, z czego 72% to 8.364,24 zł..

Pozwany poniósł następujące koszty przed Sądem I instancji: 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 150 zł tytułem opłaty uiszczonych od skarg na orzeczenia referendarza sądowego (5x30 zł), łącznie 3.767 zł, z czego 28% to 1.054,76 zł.

Wobec powyższego Sąd zasądził na od pozwanego na rzecz powódki kwotę 7.309,48 zł tytułem kosztów postępowania.

Na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art.100 kpc Sąd nakazał ściągnąć rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu od powoda kwotę 3.655,21 zł oraz od pozwanego kwotę 9.390, 12 zł tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Na koszty sądowe składają się następujące wydatki:

- 2.475,24 zł tytułem wynagrodzenia biegłego A. A. za sporządzenie opinii pisemnej,
- 117,97 zł tytułem wynagrodzenia biegłego A. A. za stawiennictwo na rozprawie w dniu 06 października 2016 roku
- 7.066,86 zł tytułem wynagrodzenia biegłego T. W. za sporządzenie opinii pisemnej,
- 554,16 zł tytułem wynagrodzenia biegłego T. W. za stawiennictwo na rozprawie w dniu 28 marca 2017 roku,
- 1.434,12 zł tytułem wynagrodzenia biegłego J. W. za sporządzenie opinii pisemnej,
- 94,98 zł tytułem wynagrodzenia biegłego J. W. za stawiennictwo na rozprawie w dniu 19 października 2018 roku,
- 6.011 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa,

łącznie 17. 754,33 zł, przy czym wynagrodzenia biegłych do kwoty 4.700 zł zostały wypłacone z uiszczonych zaliczek. Pozostała kwotę 13.054, 33 zł Sąd rozdzielił stosunkowo obciążając powoda w 28%, a pozwanego w 72%.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie powołanych przepisów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Anna Łosik