



W Y R O K
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Manowska (spr.)

Sędziowie: SA Beata Waś

SO (del) Anna Gałas

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Zofii Kozłowskiej

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 czerwca 2014 r.

sygn. akt IV C 281/09

I. oddala apelację;

II. zasądza od Przedsiębiorstwa (...) w W. na rzecz Z. K. kwotę 1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Gałas

Małgorzata Manowska

Beata Waś

Sygn. akt VI ACa 1662/14

Uzasadnienie

Powódka Z. K. w pozwie z dnia 27 lutego 2009r. (data prezentaty) wniosła o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) z siedzibą w W. łącznie kwoty 631.000

zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Na powyższą kwotę składały się następujące pozycje:

1. kwota 481.000 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki z powodu położenia jej w obszarze ograniczonego użytkowania utworzonego dla Portu Lotniczego (...) w W.;
2. kwota 60.000zł z tytułu odszkodowania za koszty leczenia, diagnostyki i dojazdów na nie, związanych z rozstrojem zdrowia powódki na skutek hałasu wywołanego działalnością Portu Lotniczego;
3. kwota 90.000 zł z tytułu kosztów jakie musi ponieść powódka w celu dostosowania jej budynku do właściwego klimatu akustycznego.

Pozwane Przedsiębiorstwo (...) w W. wnosił o oddalenie powództwa.

Na rozprawie w dniu 27 maja 2014r. powódka cofnęła powództwo w zakresie żądania kwoty 60.000 zł z tytułu odszkodowania za koszty leczenia oraz w zakresie odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powyżej kwoty 52.970 zł. Pełnomocnik pozwanego wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) w W. na rzecz powódki Z. K. kwotę 24 980,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2009r. do dnia zapłaty (pkt 1). W zakresie kwoty 117.989,90 zł powództwo oddalił (pkt 2). W zakresie kwoty 488.030 zł postępowanie umorzył (pkt 3). Zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 4.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt 4). Nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.262 zł tytułem części opłaty sądowej oraz kwotę 343 zł tytułem części poniesionych wydatków (pkt 5). Opłatę sądową w części od ponoszenia której powódka była zwolniona oraz nieopłacone przez nią koszty wydatków przejął na rachunek Skarbu Państwa (pkt 6).

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że powódka jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w warszawskiej dzielnicy W. przy ulicy (...) w udziale ½. Nieruchomość ma powierzchnię 498 m² i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednokondygnacyjnym o łącznej powierzchni 147,8 m², w którym powódce przysługuje prawo odrębnej własności lokalu o powierzchni 73.91 m².

Rozporządzeniem Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...) (O.O.U.) Rozporządzenie to wydane zostało w oparciu o treść art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.U.2008.25.150 (z późniejszymi zmianami). Nieruchomość

powódki znalazła się w tym obszarze w strefie (...). W wyniku zmiany treści art. 135 ust. 2 ustawy, obecnie obszar ograniczonego użytkowania tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały. W tej sytuacji Sejmik Województwa (...) w dniu 20 czerwca 2011 r. podjął Uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego (...) w W.. Działka powódki nr ew. (...) znalazła się w O.O.U. częściowo w strefie (...). W strefie (...), granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy (...). W odniesieniu do budynków objętych O.O.U. uchwała określa następujące wymagania techniczne:

- w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994r Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

- w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach, zgodnie z ustawą Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

W związku z występowaniem w tej strefie poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-B02151-3, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych. Dla poziomu hałasu dźwięku z powietrza najistotniejsza jest wymagana izolacyjność ścian zewnętrznych z oknami i stropodachu.

Budynek stanowiący własność powódki nie posiada zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny. W celu uzyskania właściwego klimatu akustycznego w tym budynku należy: wymienić okna i drzwi balkonowe na stolarkę o większej izolacyjności akustycznej (od 28 dB) z nawiewnikami. Koszt wymiany tej stolarki powinien zmieścić się w kwocie 16.980,11 zł brutto.

W maju 2010r. wartość nieruchomości powódki wynosiła około 317.458 zł. Od tego czasu wartość ta spadła o około 15% i obecnie wynosi około 269.838 zł .

Powołany w sprawie biegły z zakresu wyceny nieruchomości inż. A. Z. wydając opinię w 2010r. oszacował, że gdyby nieruchomość powódki nie była położona w strefie oddziaływania lotniska, tylko np. północnej części W. (dzielnicy o podobnym charakterze do dzielnicy W.), tylko nieobciążonej uciążliwościami związanymi z ruchem lotniczym, reindustrializacją, wchłanianiem zabudowy mieszkaniowej przez komercyjną,

jej wartość byłaby o około 50.000-do 55.000 zł wyższa. Kwota ta jednak nie odzwierciedla jedynie hałasu generowanego przez samoloty, ale obejmuje szereg innych czynników, między innymi, reputację dzielnicy, jej charakter oraz kierunki rozwoju. Wartość samego czynnika hałasu biegły oszacował na około 15% tej kwoty czyli około 8.000 zł. Gdyby natomiast nieruchomość była położona tu gdzie jest, tylko nie byłaby objęta O.O.U. różnicy w cenie by nie było. Według biegłego samo utworzenie O.O.U. nie wpłynęło na wartość nieruchomości. Niższa cena nieruchomości położonych wokół lotniska w stosunku do cen nieruchomości położonych w innych dzielnicach, nie wynika z faktu położenia ich w O.O.U., lecz z obiektywnego faktu narażenia na uciążliwości hałasu lotniczego. Narażenie to jest niezależne od wydania takiego czy innego aktu administracyjnego. Ten fakt, sam z siebie nie zwiększa hałasu, ani nie ogranicza korzystania z lokalu.

Dla potwierdzenia powyższej tezy, biegły dokonał analizy porównawczej dynamiki kształtowania się cen nieruchomości w latach 2005 do 2010 w trzech dzielnicach: we W. gdzie położona jest nieruchomość powódki i dwóch podobnych do niej w charakterze i stanie zagospodarowania dzielnicach: R. i W.. W. ma istotnie mniejszy stopień uciążliwości miejskich i jest całkowicie wolny od wpływu lotniska, natomiast R. położony jest na południe od W. wzdłuż Alei (...), tuż za granicami administracyjnymi W. i tylko niewielki jego fragment położony w północnej części objęty jest O.O.U. Z dokonanej analizy wynika, że największa dynamika wzrostu cen dotyczyła W. - dzielnicy najbardziej atrakcyjnej (105%), najniższa natomiast R. (65%), mimo, że tylko jego niewielka część objęta jest O.O.U. Dynamika cen nieruchomości położonych przy ulicy (...) kształtowała się w tym okresie na średnim poziomie 80% (tabela k. 309). To, że ceny nieruchomości w R., mimo istotnie mniejszych uciążliwości związanych z lotniskiem niż we W., są niższe, wynika z faktu, że lokalizacje warszawskie są traktowane jako bardziej atrakcyjne niż obszary podmiejskie, peryferyjne. Lokalizacja w O.O.U. nie ma tu wpływu.

Powyższy stan faktyczny Sąd I instancji ustalił w oparciu o dowody z dokumentów oraz dowody z opinii biegłych A. Z. oraz J. S.. Jak wskazał Sąd Okręgowy, szczególnie opinie biegłych dały podstawę do obliczenia wysokości przysługującego powódce odszkodowania. Opinie te zostały bowiem sporządzone w sposób rzetelny, spójny i zupełny, biegli oparli się na zgromadzonej dokumentacji jej szczegółowej analizie oraz wizji lokalnej nieruchomości.

Odnosząc się do roszczenia powódki o zasądzenie kosztów, jakie musi ona ponieść na dostosowanie swego lokalu do wymagań technicznych dotyczących budynków położonych w OOU., Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w związku z występowaniem na obszarze ograniczonego użytkowania poziomu hałasu powyżej przyjętych norm dopuszczalnych, budynki mieszkalne powinny posiadać zabezpieczenia akustyczne zgodnie z obowiązującą normą PN-B-02151-3:1999, która określa wymaganą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych i zewnętrznych.

W zakresie roszczenia z tytułu kosztów jakie należy ponieść w celu dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego, powódka w dniu 1 lutego 2012 r. przystąpiła do wewnętrznej procedury pozwanego. Przeprowadzone na zlecenie pozwanego badania faktycznej izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku powódki, wykazały, że ściany pełne budynku i stropodach spełniają wymagania odnośnie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonych w normie PN-B-02151-3:1999, natomiast ściany z oknami nie spełniają tych wymagań, co skutkuje potrzebą wymiany wszystkich okien i drzwi balkonowych, na odpowiednie okna z nawiewnikami powietrza. Zgodnie z wewnętrzną procedurą pozwanego, powódka była zobowiązana do przedstawienia kosztorysu prac odzwierciedlającego zlecenie wskazane w wyżej wymienionej opinii technicznej, a po pozytywnym zaopiniowaniu tego kosztorysu przez odpowiednie służby pozwanego, miała zostać podpisana trójstronna umowa na wykonanie izolacji akustycznej, w której strona pozwana była zobowiązana do zapłacenia należności wynikającej z faktury wystawionej przez wykonawcę.

Ponieważ wypłata odszkodowania w ramach wewnętrznej procedury pozwanego zbyt długo się przeciągała, powódka na rozprawie 17 grudnia 2013r. oświadczyła, że odstępuje od niej i wnosi o rozstrzygnięcie jej roszczenia w wyroku.

Powołany przez Sąd Okręgowy biegły z zakresu budownictwa inż. J. S., opierając się na badaniach poziomu hałasu w lokalu powódki, przeprowadzonych na zlecenie pozwanego przez Instytut Techniki Budowlanej, potwierdził wnioski tego Instytutu, że izolacyjność obecnie zamontowanych okien i drzwi balkonowych w lokalu powódki, nie spełnia wymogów zgodnych z obowiązującą normą. W celu zapewnienia w lokalu powódki właściwego klimatu akustycznego należy wymienić stolarkę okienną i balkonową na nową wyposażoną w wywietrzniki o izolacyjności akustycznej co najmniej 28 dB. Koszt wymiany takiej stolarki, biegły wyliczył według średnich cen z biuletynu (...) (...) na kwotę 16.980,11 zł. Strona pozwana nie kwestionowała powyższej opinii. Natomiast zdaniem powódki pełna rewitalizacja powinna jeszcze uwzględniać

zamontowanie klimatyzacji. Biegły potwierdził, że klimatyzacja niewątpliwie podniosłaby standard lokalu, ale właściwy klimat akustyczny zapewni sama wymiana stolarki.

Przyjmując, że strona powodowa nie wykazała potrzeby zamontowania klimatyzacji, ani nie wykazała wartości jej zamontowania, Sąd I instancji zasądził z tytułu rewitalizacji tylko wyliczoną przez biegłego kwotę 16.980,10 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Jeśli chodzi o roszczenie powódki o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości, Sąd I instancji wskazał, że pozwane Przedsiębiorstwo w żadnym zakresie nie uznało jego zasadności. Na potwierdzenie zasadności swego stanowiska złożyło prywatną opinię sporządzoną przez Centrum „(...)”, z której wynika, że wartości transakcji sprzedaży w OOU kształtowały się pod wpływem tych samych czynników i podlegały tym samym trendom, co nieruchomości położone w innych obszarach miasta i wartości uzyskiwane za nie, nie odbiegały od wartości uzyskiwanych w innych obszarach. Należało zgodzić się, zdaniem Sadu I instancji, z powódką, że złożona przez stronę pozwaną opinia Centrum „(...)” jest tylko prywatną opinią wykonaną na zlecenie pozwanego i nie posiada waloru dowodu z opinii biegłego sądowego. Jednakże Sąd I instancji zauważył również, że opinia ta w swych zasadniczych wnioskach pokrywa się też z opinią biegłego sądowego A. Z.. Wbrew twierdzeniom strony powodowej, biegły Z. nie dostrzegł wpływu utworzenia OOU na spadek wartości nieruchomości powódki. Nie można było wobec tego, zdaniem Sądu, podzielić stanowiska powódki, że biegły wyliczył szkodę spowodowaną spadkiem wartości nieruchomości powódki w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z tej nieruchomości na skutek utworzenia OOU na kwotę 52.970 zł. Biegły, stosownie zresztą do błędnie postawionej tezy dowodowej wyliczył tylko hipotetyczną wartość tej nieruchomości, przy założeniu, że byłaby położona w dzielnicy W.. Zaznaczył jednak, że wpływ na to ma wiele różnych czynników, m. in. charakter dzielnicy, jej reputacja. Wyliczył, że sam czynnik hałasu związanego z działalnością lotniska to kwota rzędu 8.000 zł.

Sąd Okręgowy zasądził wobec tego właśnie tę kwotę, jako odszkodowanie za to, że powódka będzie musiała znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje hałasu, oddalając żądanie w tym zakresie ponad zasądzoną kwotę, przyjmując, że powódka w żaden inny sposób nie wykazała, że jej korzystanie z nieruchomości uległo ograniczeniu w związku z utworzeniem OOU.

Sąd I instancji zauważył ponadto, że nieruchomości powódki znajduje się w strefie (...), gdzie nie występują żadne ograniczenia związane z korzystaniem z lokali mieszkalnych. Jej budynek został wybudowany w roku 1964r. a więc sąsiedztwo lotniska i związany z nim hałas towarzyszyły powódce od początku. Jest rzeczą oczywistą, że nieruchomości położone wokół lotniska są mniej atrakcyjne niż nieruchomości położone w innych „lepszyc” dzielnicach, co przekłada się na ich cenę. Powódka nabywając w latach 60-tych nieruchomość w tej lokalizacji, z pewnością również zapłaciła za nią mniej, niż za nieruchomość położoną np. w W.. Utworzenie O.O.U. w żaden sposób nie pogorszyło sytuacji powódki.

Odsetki od zasądzonych kwot z tytułu należności głównych, Sąd Okręgowy zasądził w oparciu o art. 455 k.c., od daty złożenia odpowiedzi na pozew.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części tj. co do zasądzenia od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) na rzecz powódki Z. K. kwoty 8000 zł wliczonej do kwoty roszczenia w wysokości 24980,10 zł objętej pkt 1 wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2009 roku do dnia zapłaty oraz co do zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty odsetek ustawowych od roszczenia w wysokości 16.980,10 zł stanowiącego różnicę kwoty zasądzonej 24 980,10 zł i kwoty 8000,00 zł. Pozwany na wcześniejszym etapie postępowania przed Sądem I instancji uznał roszczenie w wysokości 16 980,10 zł, natomiast kwestionuje zasądzenie przez Sąd w pkt 1) wyroku - odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 28 września 2009 roku do dnia zapłaty.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił:

1) naruszenia przepisów prawa materialnego

a) art. 481 k.c. w związku z art. 363 § 1 i 2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek od dnia 28 września 2009 r., a nie od dnia wyrokowania, co prowadzi do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powódki, sprzecznego z zasadą, zgodnie z którą naprawienie szkody ma nastąpić przez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej ustalonej według cen z daty ustalenia odszkodowania,

b) art. 481 k.c. w związku z art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, poprzez zasądzenie odsetek od dnia 28 września 2009 r., a nie od dnia wyrokowania, skutkiem czego, wartość zasądzanego odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego pozwanego wynikającego z ww. przepisów i jest sprzeczne z funkcją jaką pełnią odsetki.

2) naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny opinii biegłego sądowego z zakresu, wyceny nieruchomości, inż. A. Z. w sposób sprzeczny z logiką, skutkującej przyjęciem błędnego założenia, że spadek wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie obszaru ograniczonego użytkowania jest tożsamy ze spadkiem wartości nieruchomości w związku z występującym hałasem, który na terenie okołołotniskowym występował uprzednio tj. od momentu nabycia nieruchomości przez powódkę.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części wskazanej powyżej w pkt 1 i 2 lit a) i b), przez oddalenie powództwa co do zasądzonej kwoty 8000,00 zł w zakresie roszczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2009 roku do dnia zapłaty oraz „rewizję” wyroku w zakresie zasądzonych odsetek od pozostałej części zasądanego roszczenia ponad kwotę 8000,00 zł do kwoty 24 980, 10 zł tj. od kwoty 16 980,10 zł od dnia 28 września 2009 roku do dnia zapłaty.

Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ze względu na nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy i konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wobec odrzucenia apelacji pozwanego postanowieniem Sądu Apelacyjnego z dnia 8 grudnia 2015r. w części skierowanej przeciwko rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego w Warszawie w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 16.980,10 zł, rozpoznaniu podlegała ona w zakresie w jakim dotyczyła zasądzonej od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) na rzecz powódki Z.K. kwoty 8000 zł wliczonej do kwoty roszczenia w wysokości 24.980,10 zł objętej pkt 1 wyroku z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2009 roku do dnia zapłaty.

Apelacja pozwanego podlegała w powyższym zakresie oddaleniu.

Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji za bezzasadne, dzieląc tym samym ustalenia faktyczne jak i ocenę prawną Sądu Okręgowego w zakresie zasądzenia kwoty 8000 zł tytułem odszkodowania za ograniczenie w wykonywaniu przez powódkę prawa własności.

Kwestia odszkodowania przysługującego właścicielowi nieruchomości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z niej sprecyzowana została w art. 129 pkt 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd II instancji podziela pogląd Sądu Najwyższego, wyrażany w ostatnich latach w orzecznictwie, że odszkodowanie, które przysługuje właścicielowi na podstawie prawa ochrony środowiska nie obejmuje wyłącznie ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości na skutek utworzenia strefy ochronnej. Pojęcie to nie może być bowiem traktowane wąsko. Gdyby bowiem tak było, to na z góry przegranej pozycji znajdowały by się osoby fizyczne, które chcą w takiej strefie mieszkać. Strefa ograniczonego użytkowania została powołana w związku z niedogodnościami, którą mogą występować na jej terenie. Nie można co prawda na jej obszarze prowadzić działalności o charakterze publicznym typu przedszkola, szkoły, domy opieki itp., jednak już sam fakt, że taka strefa została utworzona wskazuje na to, że są tam (co prawda ograniczone) możliwości korzystania z obszaru jaki został nią objęty.

W jednym z orzeczeń wydanych w tym zakresie Sąd Najwyższy wskazał, że szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Sąd Najwyższy zauważył przy tym, że według art. 129 ust. 2 p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., sygn. akt III CZP 128/09).

Bezsprzecznie zatem osobom, które mieszkają na terenie strefy ograniczonego użytkowania należy się odszkodowanie. Właściciele nieruchomości nie mogą bowiem z niej korzystać w sposób, w jaki każdy inny obywatel może korzystać ze swojej nieruchomości położonej na innym terenie. Wbrew twierdzeniom pozwanego, fakt

zakupu nieruchomości w 1964 r. nie stanowił natomiast podstawy do twierdzenia, że w dacie zakupu powódka godziła się na ewentualne niedogodności, jakie w chwili obecnej istnieją, bowiem hałas na terenie okołolotniskowym występował od początku istnienia portu lotniczego tj. od 1934r. Należy bowiem mieć na uwadze, że powódka dokonując przedmiotowego zakupu nie mogła przewidzieć jak rozbuduje się port lotniczy, jakie inwestycje będą na jego terenie prowadzone oraz w jaki sposób i na ile okażą się ona uciążliwe. Trudno bowiem porównywać zabudowę oraz częstotliwość lotów jakie odbywają się z portu lotniczego (...) w chwili obecnej i kilkadziesiąt lat temu.

Wobec powyższego, istotnym było ustalenie w świetle aktualnej wiedzy technicznej jaki procent wartości utraciła nieruchomość stanowiąca własność powódki. Powołany w niniejszej sprawie biegły sądowy A.Z. w sporządzonych opiniach przyjął, że wpływ hałasu związanego z ruchem lotniczym stanowi ok. 20% hałasu spowodowanego przez jednostajny ruch samochodowy o dużym natężeniu. Dla rozpatrywanej przez biegłego, spornej lokalizacji, wpływ hałasu stanowi w jego ocenie 25% wpływu hałasu samochodowego na wartość nieruchomości. Odnosząc się do powyższego, biegły wskazał, że na rynku domów we W. zakres cen jednostkowych wynosi obecnie ok. 3,5 tys. zł. Wpływ hałasu lotniczego na wartość nieruchomości wynosiłaby więc ok. 8 tys. zł (12% powyższego zakresu stanowi zdaniem biegłego wpływ hałasu samochodowego, a 25% wpływu hałasu samochodowego stanowi wpływ hałasu lotniczego, tj. 105 zł/ m² lokalu o powierzchni 73,92 m² daje kwotę 7760 zł). Kwota ta zaś stanowi ok. 15% z 50-55 tys. różnicy w cenie nieruchomości zlokalizowanych na O. i w W..

Prawidłowo zatem, opierając się na opiniach biegłego sądowego, Sąd Okręgowy przyjął, iż czynnik hałasu związany z działalnością lotniska wyraża się w kwocie 8000 zł, która to kwota stanowić winna odszkodowanie za ograniczenie w wykonywaniu przez powódkę prawa własności nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na przepisie art. 98 k.p.c.

Anna Gałas

Małgorzata Manowska

Beata Waś

