

Sygn. XXV C 185/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Błażejczyk
Protokolant:	protokolant Sylwia Madej

po rozpoznaniu 15 grudnia 2017 r. w Warszawie

sprawy z powództwa Z. K. i N. K.

przeciwko Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W.

o zapłatę

1. Zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. na rzecz Z. K. kwotę 24 345zł (dwadzieścia cztery tysiące trzysta czterdzieści pięć złotych) oraz na rzecz N. K. kwotę 8115zł (osiem tysięcy sto piętnaście złotych), z ustawowymi odsetkami za opóźnienie płatnymi od 22 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie,
3. zasądza od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. solidarnie na rzecz Z. K. i N. K. 4634zł (cztery tysiące sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.
4. koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi.
5. Nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie od Przedsiębiorstwa Państwowego (...) w W. kwotę 5 642,95zł (pięć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem uzupełnienia nieuiszczonych wydatków.

Sygn. akt XXV C 185/17

UZASADNIENIE

Pozwem z 2 sierpnia 2013 r. (data nadania przesyłki pocztowej) K. K. i Z. K. wystąpili o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od (...) Przedsiębiorstwa Państwowego (...) z siedzibą w W. kwoty 66 000 zł stanowiącej równowartość spadku wartości nieruchomości powodów wywołanego utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia faktycznej zapłaty oraz kwoty 10 000 zł stanowiącej równowartość kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania orzeczenia do dnia zapłaty. Strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Strona powodowa swoje roszczenia oparła na podstawie art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej także jako POŚ), roszczeń odszkodowawczych związanych z utworzeniem Obszaru Ograniczonego

Użytkowania (dalej też jako OOU) na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. (pозew – k. 2-10).

W odpowiedzi na pozew Przedsiębiorstwo Państwowe (...) z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany ustosunkowując się do roszczeń strony powodowej wskazywał, iż nie wykazano szkody powstałej w związku z wprowadzeniem OOU która polegałaby na uniemożliwieniu lub istotnym ograniczeniu możliwości korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy, w szczególności nie wykazano, aby: budynek, pomimo wprowadzenia OOU, nie posiadał właściwego klimatu akustycznego, co wymagałoby przeprowadzenia prac związanych z tzw. rewitalizacją akustyczną budynku, wprowadzenie OOU spowodowało, że w budynku oraz nieruchomości występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu lotniczego powodujące konieczność przeprowadzenia tzw. rewitalizacji akustycznej, położenie nieruchomości w OOU powodowało spadek jej wartości. Z ostrożności procesowej pozwany wskazał także, iż odsetki ustawowe od ewentualnej kwoty świadczenia zasądzonego na rzecz powodów, winny zostać oznaczone od dnia wyrokowania (odpowiedź na pozew – k. 96-109).

Postanowieniem z 24 czerwca 2015 r. Sąd wobec śmierci powódki K. K. zawiesił postępowanie w sprawie. Podjęcie postępowania z udziałem następców prawnych K. N. T. K. i Z. K. nastąpiło na mocy postanowienia z 30 stycznia 2017 r. (postanowienie z 24 czerwca 2015 r. – k. 357; postanowienie z 30 stycznia 2017 r. – k. 380).

Strony do zamknięcia rozprawy podtrzymywały dotychczasowe stanowiska (oświadczenia zawarte w protokole rozprawy z 15 grudnia 2017 r. – k. 551v).

Sąd ustalił, co następuje:

(...) im (...) w W. istnieje od 1934 r. i jest największym międzynarodowym portem lotniczym w P.. Działalność lotniska wywołuje znaczne natężenie hałasu i zanieczyszczenie środowiska w dzielnicach W., W., U., B., O., M., U. oraz większej części gmin L., R., M. i P. (okoliczności bezsporne i powszechnie znane; dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości M. G. wraz z załącznikami – k. 408-476v).

Uchwałą nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. Sejmik Województwa (...) określił, że tworzy się obszar ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., którego zarządcą jest Przedsiębiorstwo Państwowe (...) w W. (okoliczność bezsporna; dowód: kopia uchwały nr (...) z 20 czerwca 2011 r. – k. 32-34).

Granica zewnętrzna Obszaru Ograniczonego Użytkowania została wyznaczona na podstawie izolinii równoważnego poziomu dźwięku $A L^{AeqN} = 45$ dB i izolinii $L^{AeqD} = 55$ dB w przypadku, gdy izolinia $L^{AeqN} = 45$ dB zawiera się wewnątrz obszaru ograniczonego izolinia $L^{AeqD} = 55$ dB.

W wyżej wymienionym Obszarze Ograniczonego użytkowania wyróżniono dwie strefy:

- 1) strefę Z1, której granicę zewnętrzną wyznacza izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 55 dB w porze nocy, od wewnątrz granica lotniska,
- 2) strefę Z2, której granicę wyznacza od zewnątrz izolinia miarodajnego poziomu dźwięku 50 dB w porze nocy, a od wewnątrz granica strefy Z1 (§ 4 pkt 1 i 2 uchwały – k. 33).

W strefie Z1:

- a) zakazuje się przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, mieszkaniowo – usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domy opieki społecznej,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitale i domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domów opieki społecznej (§ 5 pkt 1 lit. a-c uchwały – k. 33).

W strefie Z 2:

- a) zakazuje się przeznaczania terenów pod szpitale i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitale, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitale i domów opieki społecznej (§ 5 pkt 2 lit. a-c uchwały – k. 33).

Ponadto w uchwale określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych Obszarem Ograniczonego Użytkowania, w szczególności wskazano, iż w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy (§ 6 pkt 2 uchwały – k. 33-34).

Wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania oraz w poszczególnych strefach Z1 i Z2 określa załącznik nr 6 do uchwały (§ 10 uchwały – k. 34).

Powyzsza uchwała weszła w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) z 20 lipca 2011 r. (Dz. Urzędowy nr 128 poz. 4086), czyli z 4 sierpnia 2011 roku.

Dopuszczalne poziomu hałasu w środowisku powodowane przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych w zakresie budownictwa mieszkaniowego zgodnie z wymaganiami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wynoszą od 50 do 60 dB (k. 119-120).

Małżonkowie K. K. i Z. K. od 26 lipca 2007 r. pozostawali wyłącznymi współwłaścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w miejscowości M. (gmina L., powiat (...), województwo (...)) o łącznej powierzchni 189 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym, wzniesionym w latach 1999-2001 o powierzchni 101,90 m². Nieruchomość jest zagospodarowana w pozostałym zakresie w taki sposób, iż jest na niej urządzony ogródek. Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z przewagą budynków w zabudowie szeregowej, na południe od ścieżki schodzenia dłuższego pasa (...) im. (...) w W. oraz na południe od ścieżki schodzenia krótszego pasa, w oddaleniu o około 4,5 km od początku dłuższego pasa rzeczonoego (...).

Nieruchomość znajduje się w (...) Ograniczonego (...) według wyżej wskazanej uchwały. Poziom hałasu na tym obszarze, według mapy stanowiącej załącznik do uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W. zawiera się w przedziale od 45 do 50 dB.

Izolacyjne przegrody budowlane budynku powodów zapewniają ochronę akustyczną od hałasu w przedziale: ściany zewnętrzne – 57 dB; stropy z wełną mineralną – 64 dB. Izolacyjność akustyczna budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości gruntowej powodów spełnia wymagania określone w przepisach prawa budowlanego

(dowód: wydruk z księgi wieczystej nieruchomości – k. 21-28; pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości M. G. wraz z załącznikami – k. 408-476v, ustna opinia uzupełniająca – k. 550-551; pisemna opinia techniczna biegłego sądowego Z. G. wraz z załącznikami – k. 302-314).

Powodowie zamieszkując w przedmiotowym budynku odczuwają dolegliwości związane z hałasem, którego źródłem jest startowanie i lądowanie statków powietrznych z (...) im. (...) w W.. Jest to jedyne ujemne następstwo funkcjonowania (...) dla nieruchomości powodów w zakresie komfortu zamieszkiwania (dowód: przesłuchanie informacyjne Z. K. i K. K. – k. 187-188).

W dniu 15 maja 2015 r. zmarła powódka K. K.. Spadkobiercami ustawowymi powódki są mąż – Z. K. oraz małoletnia córka – N. K. dziedziczący po 1/2 części spadku (dowód: odpis postanowienia Sądu Rejonowego w Piasecznie z 15 marca 2016 r., I Ns 684/15 – k. 377).

Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów spowodowane utworzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. (...) Ograniczonego (...) w W. wynosi 32 460 zł (dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości M. G. wraz z załącznikami – k. 408-476v, ustna opinia uzupełniająca – k. 550-551).

Pismem z 18 lipca 2013 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za konieczność poniesienia nakładów akustycznych oraz spadek wartości nieruchomości położonej przy. ul. (...) w M.. W wezwaniu nie sprecyzowano wysokości żądanych świadczeń (dowód: wezwanie do dobrowolnego spełnienia świadczenia – k. 29-30).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie powołanych w treści uzasadnienia dokumentów urzędowych oraz prywatnych, których autentyczności nie podważała żadna ze stron. Nie budziły one także zastrzeżeń Sądu, obrazując przede wszystkim bezsporne okoliczności stanu faktycznego.

Dowody złożone do akt postępowania a nie powołane w uzasadnieniu pominięto z uwagi na fakt, iż zostały one powołane w celu wykazania przez poszczególne strony okoliczności spornych, wymagających wiedzy specjalnej. Zastrzeżenie to dotyczy w szczególności złożonych przez powodów wydruków z natężenia ruchu lotniczego w (...) im. (...) w W. (k. 35-40), a także samodzielnych ustaleń pozwanego wynikających z opracowania sporządzonego przez kierownika działu zarządzania nieruchomości z 24 kwietnia 2014 r. (k. 121-128), przeglądu ekologicznego (k. 129-131), analizy rynku gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi w (...) Ograniczonego (...) wokół (...) im. (...) w W. (k. 132-178).

Powyższe daje asumpt do stwierdzenia, iż stan faktyczny sprawy pozostawał między stronami sporny wyłącznie w zakresie skutków usytuowania spornej nieruchomości w Obszarze Ograniczonego Użytkowania. W celu rozstrzygnięcia tychże okoliczności koniecznym było natomiast sięgnięcie do opinii biegłych sądowych posiadających stosowną wiedzę specjalistyczną.

Ocenę przygotowanych na zlecenie Sądu opinii należy rozpocząć od opracowania biegłego sądowego z zakresu budownictwa Z. G.. Wnioski płynące z tegoż opracowania zostały przyjęte przez pozwanego bez zastrzeżeń (vide: pismo procesowe z 02 marca 2015 r. – k. 320). Strona powodowa której odpis rzeczony opinii został doręczony 20 lutego 2015 r. (zpo - k. 326) nie ustosunkowała się bez zbędnej zwłoki do opinii w związku z czym Sąd postanowieniem z 22 kwietnia 2015 r. (k. 331) odmówił pełnomocnikowi powodów zgody na złożenie pisma zawierającego ustosunkowanie się do opinii Z. G. w dodatkowym 14 dniowym terminie (por. pismo pełnomocnika powodów z 05 marca 2015 r. – k. 323).

Zdaniem Sądu opracowanie przygotowane przez biegłego Z. G. czyni zadość wymaganiom wynikającym z art. 232 k.p.c. Wydanie opinii zostało poprzedzone analizą położenia nieruchomości, warunków technicznych wynikających z uchwały nr (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) im. (...) w W., wymagań wynikających z prawa budowlanego i ustawy o ochronie środowiska, a także oględzinami zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości i dostępnej dokumentacji technicznej. Na podstawie porównania zgromadzonych danych i wytycznych ustawowych, biegły ustalił, iż zastosowane w domu mieszkalnym powodów materiały budowlane i rozwiązania konstrukcyjne spełniają wymogi akustyczne dla Obszaru Ograniczonego Użytkowania, przewidującego natężenie hałasu na poziomie od 45 do 50 dB. Wnioski biegłego są przy tym logiczne i prawidłowo uzasadnione, pozwalające na odtworzenie procesu myślowego sporządzającego opinię.

Jako stanowiącą podstawę dla ustaleń faktycznych w zakresie ewentualnej zmiany wartości rynkowej nieruchomości powodów na skutek objęcia jej Obszarem Ograniczonego Użytkowania utworzonym Uchwałą Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r., przyjęto opinię biegłej sądowej M. G..

Sąd nie podziela zastrzeżeń do opinii podniesionych przez pozwanego w piśmie procesowym z 3 sierpnia 2017 r. (k. 514-515). Zarzuty pozwanego zostały dostatecznie wyjaśnione przez biegłego w ustanej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie 15 grudnia 2017 r. (k. 550-551). Metody badawcze zastosowane przez biegłą w celu ustalenia spornej kwestii odpowiadają nie tylko wymaganiom ustawowym ale także uważa je należy za zgodne z doświadczeniem życiowym, pozwalającym przyjąć, że dla potencjalnych nabywców nieruchomości, wytyczenie granic Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla portu lotniczego jest niczym innym, jak wyznaczeniem obszaru, na którym odczuwalne są uciążliwości (hałas) związane z funkcjonowaniem dużego międzynarodowego portu lotniczego.

Odnosząc się do zarzutu, iż biegły nie zbadał czy spadek cen wiąże się z utworzeniem OOU, czy też z istniejącym już uprzednio hałasem lotniczym, należy zauważyć – co słusznie podniosła biegłą, iż nie dysponuje ona narzędziami poznawczymi, które pozwoliłyby jej ustalić precyzyjnie, co motywowało zbywców i nabywców nieruchomości na badanym rynku do tego, aby ceny nieruchomości w OOU ukształtowały się na poziomie o kilka procent niższym niż ceny nieruchomości poza OOU. Sfera motywacyjna niewątpliwie nie jest uzewnętrzniana w treści umów sprzedaży. Nie oznacza to jednak, iż o przyczynach spadku cen nie można wnioskować na podstawie aktów uzewnętrznionych – ustaleń co do cen nieruchomości, w powiązaniu z dostępnymi informacjami o cechach różniących porównywane nieruchomości do których trzeba zaliczyć ich położenie w OOU i poza OOU. Skoro stwierdzono spadek cen w OOU, a pozwany nie zdołał wskazać, aby istniały inne niż związane z lotniskiem i rzeczoną uchwałą przyczyny takiego stanu rzeczy to w zdaniem Sądu doświadczenie życiowe pozwala uznać, że jego przyczyną jest obawa nabywców związana z tym, że wskutek ustanowienia OOU muszą liczyć się ze stałym hałasem lotniczym, który na określonym poziomie został dopuszczony na tym obszarze.

W ocenie Sądu nagłośnienie problemu hałasu generowanego przez przelatujące statki powietrzne nad nieruchomościami wywołane uchwaleniem OOU, stało się jednym z czynników cenotwórczych. Uzmysłowiło potencjalnym nabywcom, iż położenie takich nieruchomości może normatywnie wpływać na warunki i jakość codziennej egzystencji. Tego rodzaju czynnik musi być postrzegany negatywnie zwłaszcza w przypadku transakcji dotyczących nieruchomości położonych z dala od miejskiego zgiełku, obejmujących nieruchomości gruntowe zabudowane domami jednorodzinnymi, pełniącymi nie tylko funkcje stricte mieszkaniowe jak np. lokale mieszkalne położone w miejskich wielopiętrowych budynkach mieszkalnych, ale także rekreacyjne, wpływające na samopoczucie mieszkańców i ich jakość życia (możliwość korzystania z ogródka, spokojna cicha okolica umożliwiająca relaks i odpoczynek z dala od wielkomiejskiego zgiełku). Nabywcy domów jednorodzinnych na tego rodzaju osiedlach, położonych stosunkowo blisko aglomeracji miejskich w których na co dzień pracują bądź podejmują edukację zależy na powołanych wyżej cechach. Ceny takich nieruchomości zbliżone są do cen lokali mieszkalnych położonych w miastach, jednakże nabywcy rezygnują z miejskiego życia, dogodniejszych połączeń komunikacyjnych, infrastruktury i rozrywki, na rzecz spokoju i korzyści płynących z życia w domu jednorodzinnym na prowincji. Tego rodzaju zjawisko dostrzegalne jest zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich takich jak W.. Uchwalenie rzeczonego OOU, wpłynęło

natomiast, iż kwestia emitowanego hałasu została usankcjonowana normatywnie, wyłączając uprawnienia właścicieli chociażby z tytułu immisji.

Z powyższych względów Sąd uważa wyjaśnienia biegłej sądowej przyjmującego na podstawie doświadczenia zawodowego, iż ustalenie ww. uchwałą Obszaru Ograniczonego Użytkowania wpłynęło na podejmowane zachowania rynkowe za logiczne i zyskujące na aprobatę. Wnioski biegłego znajdują także potwierdzenie w przeprowadzonej analizie porównawczej z transakcji nieruchomości podobnych. Wbrew zarzutom pozwanego, przyjęcie w ocenie zabudowanych nieruchomości gruntowych o większej powierzchni, nie dyskredytuje opinii. Biegły bowiem uwzględnił tą cechę, stosując odpowiednie korekty w swojej wycenie (cechy rynkowe różnicujące, waga poszczególnych czynników cenotwórczych, wyciągnięcie średniej arytmetycznej). Złożoność życia społecznego i transakcji na rynku nieruchomości powoduje, iż niekiedy biegli nie posiadają optymalnych z punktu widzenia oczekiwanych metod badawczych materiałów porównawczych. W takiej sytuacji w celu rozstrzygnięcia spornych kwestii koniecznym jest sięgnięcie po korygujące metod badawcze, pozwalające na ustalenie wartości wycenianej nieruchomości mimo braku na rynku takich samych transakcji. Zdaniem Sądu biegła sądowa logicznie i precyzyjnie wyłożyła w uzasadnieniu złożonej opinii sposób w który doszła do końcowego wniosku, stanowiącego odpowiedź na zakreśloną tezę dowodową. Sąd z powołanych wyżej względów nie znalazł uzasadnionych podstaw mogących podważyć opinię biegłej sądowej M. G..

Za nieprzydatną Sąd uznał natomiast opinię przygotowaną przez biegłego A. G. (k. 213-256). Mimo, iż Sąd podziela ogólną argumentację biegłego w zakresie wpływu hałasu na zachowania rynkowe potencjalnych nabywców domów jednorodzinnych, należało przyjąć, iż biegły zaniechał przeniesienia tychże wniosków oraz ich szczegółowego uzasadnienia na kanwę wycenianej nieruchomości, przez co złożona opinia przybiera cech dowolności.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Strona powodowa dochodziła na kanwie niniejszego postępowania dwóch świadczeń o charakterze odszkodowawczym: roszczenia za obniżenie wartości nieruchomości wynikającego z art. 129 ust. 2 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska w kwocie 66 000 zł oraz roszczenia obejmującego koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego w kwocie 10 000 zł oparte na art. 136 w zw. z art. 129 (...). Zdarzeniami z którym powodowie wiązali zasadność wywiedzionych roszczeń było utworzenie uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z 20 czerwca 2011 r. Obszaru Ograniczonego Użytkowania dla (...) w W., utrata wartości nieruchomości powodów wywołana ustanowieniem OOU, konieczność dostosowania budynku do wymagań technicznych w zakresie ochrony akustycznej budynku mieszkalnego – w następstwie utworzenia OOU.

Odnosząc się w ogólny sposób do tak sformułowanych roszczeń należy w celu rozwiania wszelkich wątpliwości zaznaczyć, iż choć konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do sądu to z przyczyny tego, że relacje zachodzące między stronami bywają niekiedy bardzo skomplikowane i powikłane, zarówno od strony faktycznej, jak i prawnej, a racje stron mogą znajdować swe źródło lub podstawę w różnych przepisach prawa, wskazanie podstawy prawnej przez stronę powodową może mieć istotne znaczenie. Sytuacja taka zachodzi gdy tak jak w niniejszym postępowaniu podmiot wnoszący pozew buduje konstrukcję swego żądania, osadzając ją na ściśle wskazanym przepisie prawa materialnego. W ten sposób wytycza granice okoliczności spornych i niespornych, które mają stanowić podstawę faktyczną orzeczenia. Inaczej rzecz ujmując, powołanie przez stronę określonej normy prawa materialnego jako mającej stanowić podstawę rozstrzygnięcia o tym roszczeniu wiąże Sąd w tym sensie, że stanowi uzupełnienie okoliczności faktycznych określających żądanie pozwu.

Zgodnie z treścią art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej także jako POŚ) 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 to właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub odszkodowania za poniesioną szkodę, szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z powyższymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia

wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 POŚ jest samo ustanowienie Obszaru Ograniczonego Użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści aktu ustanawiającego ten obszar (zwłaszcza dotyczących zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie tego aktu dochodzi do zawężenia granic prawa własności (art. 140 k.c. w związku 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym hałas. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości (zob. m.in. wyrok SN z 06 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie SN z 09 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie SN z 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138; wyrok SN z 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, LEX nr 1215402).

Nie tylko zatem z literalnego brzmienia przepisu ale i orzecznictwa wynika, iż osobom, które mieszkają na terenie OOU może należeć się odszkodowanie w przypadku łącznego wystąpienia przesłanek odszkodowawczych określonych w cytowanym przepisie. Skutkiem ustanowienia na danym terenie OOU jest to że właściciele nieruchomości nie mogą z nich korzystać w sposób, w jaki każdy inny obywatel może korzystać ze swojej nieruchomości położonej na innym terenie nie zakwalifikowanym do OOU.

Wbrew twierdzeniom pozwanego, fakt kupna nieruchomości w okresie wieloletniego już funkcjonowania (...) im. (...) w W., nie stanowił podstawy do twierdzenia, że w dacie zakupu powodowie godzili się na ewentualne niedogodności, jakie w chwili obecnej istnieją, bowiem hałas na terenie okolicy lotniskowej występował od początku istnienia portu lotniczego. Okoliczność ta w świetle obowiązujących unormowań prawnych ma irrelevantne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Należy ponadto mieć na uwadze, że dokonując przedmiotowego nabycia - po pierwsze - powodowie nie mogli przewidzieć jak rozbuduje się port lotniczy, jakie inwestycje będą na jego terenie prowadzone oraz w jaki sposób i na ile okażą się ona uciążliwe. Po wtóre - powodowie nie mogli także przewidzieć, iż nabywana nieruchomość zostanie objęta szczególnym unormowaniem prawnym w postaci aktu prawa miejscowego - uchwały ustanawiającej OOU oraz jak ten fakt wpłynie na zachowania rynkowe potencjalnych nabywców nieruchomości położonych w obrębie OOU.

Wbrew stanowisku pozwanego, nie można utożsamiać skutków świadomości nabywców co do istnienia portu lotniczego w okolicy nabywanej nieruchomości ze skutkami prawnego zezwolenia na określony poziom immisji przez ustanowienie OOU. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego ustanawiający OOU niweczy perspektywę zmniejszania się oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie, działa zniechęcająco do podejmowania określonych transakcji rynkowych na co zwracała uwagę biegła sądowa M. G., a co jest logiczne z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego. O ile przed wejściem w życie OOU właściciel mógł żądać zaniechania immisji, o tyle w wyniku ustanowienia OOU takiej możliwości został pozbawiony. Innymi słowy szkodą podlegającą naprawie jest swoisty przymus znoszenia dopuszczalnych na tym obszarze immisji, co wywołuje skutki ekonomiczne tego stanu prawnego w postaci utraty wartości rynkowej nieruchomości położonej w takim obszarze. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi więc wymierną stratę niezależnie od tego, czy właściciel ją zbył czy też nie (por. wyrok SN z 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, LEX nr 503415).

Pozwany argumentował także, iż wywiedzione roszczenia są bezpodstawne gdyż powodowie nie wykazali, aby w związku z wejściem w życie ww. uchwały, sposób korzystania z ich nieruchomości został ograniczony w sposób skutkujący możliwością żądania odszkodowania (zmienił się w porównaniu do stanu sprzed podjęciem tejże uchwały).

Zdaniem Sądu pozwany zdaje się w ten sposób bagatelizować fakt i przyczyny ustanowienia OOU, próbując przekonywać, że wyłącznie w przypadku stref o szczególnym natężeniu hałasu - Z1 i Z2 można mówić o ograniczeniach

i wynikającej z nich szkodzi. Ustosunkowując się do tejże argumentacji zwrócić należy uwagę, iż niewątpliwie w poszczególnych strefach OOU dopuszczalne normy hałasu są przekroczone w różnym stopniu i z różną częstotliwością. Nie oznacza to jednak, że pozostała część OOU jest wolna od negatywnych oddziaływań akustycznych wynikających z działalności portu lotniczego. W takim bowiem przypadku sporny obszar nie zostałby włączony do OOU. Trzeba powtórzyć i wyraźnie podkreślić, iż już sama uchwała Sejmiku o ustanowieniu OOU jest oficjalnym potwierdzeniem ograniczenia korzystania z nieruchomości położonych wewnątrz tego obszaru (zob. wyrok SN z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Lex nr 2177083) i wszelkie argumenty podnoszone w tej mierze przez pozwanego stanowią polemikę z brzmieniem przepisów ustawowych oraz ugruntowanym orzecznictwem, a co za tym idzie nie mogły odnieść zamierzonego przez pozwanego skutku, tym bardziej, iż z ustalonych okoliczności wynika, iż w następstwie utworzenia OOU nastąpił realny spadek wartości nieruchomości powodów.

Ustalenie rozmiaru szkody w postaci utraty wartości nieruchomości wymagało wiadomości specjalnych. Z tego względu Sąd dokonał ustaleń w tym zakresie na podstawie opinii biegłej sądowej - rzeczoznawcy majątkowego M. G.. Pozwany w obszernych wywodach zawartych w zastrzeżeniach do opinii próbował zdezawuować rzeczono opracowanie specjalistyczne. W ocenie jednak Sądu zastrzeżenia strony pozwanej z przyczyn wskazanych już przy ocenie stanu faktycznego pozostają bezpodstawne. Posiłkując się wyliczeniami biegłej sądowej, Sąd przyjął, iż wysokość szkody poniesionej przez właścicieli rzeczonoj nieruchomości, w postaci utraty jej rynkowej wartości w następstwie ustanowienia OOU ww. uchwałą wynosi 32 460 zł.

Podsumowując przedmiotową część rozstrzygnięcia, należy skonstatować, iż strona powodowa wykazała w omawianym zakresie wszystkie ustawowe przesłanki odpowiedzialności pozwanego na podstawie art. 129 POŚ tj.

- 1) wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- 2) wystąpienie realnej i wymiernej szkody po stronie właścicieli,
- 3) istnienie związku przyczynowego między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a powstałą szkodą.

Powodowie wnosili o solidarne zasądzenie od pozwanego odszkodowania z powyższego tytułu. Zdaniem jednak Sądu w niniejszym przypadku wobec śmierci, w toku procesu powódki K. K. taka solidarność między właścicielami nieruchomości nie zachodził na chwilę zamknięcia rozprawy. Własność spornej nieruchomości nie jest już bowiem szczególnym rodzajem współwłasności łącznej wynikającej z ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej, w której nie wyróżnia się udziałów. W związku z ustaniem wspólności majątkowej małżeńskiej brak jest przy tym okoliczności mogących obalać domniemanie istnienia równych udziałów w majątku wspólnym wynikające z art. 43 § 1 k.r.o.

W tym stanie rzeczy należało przyjąć, iż spadkobiercy ustawowi K. K. nabyli z mocy prawa po 1/2 udziału w spornej nieruchomości przysługującego spadkodawcy. Zważywszy na treść art. 1035 k.c. oraz sentencję postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, przyjąć więc należało, iż Z. K. przysługuje udział w rzeczonoj nieruchomości wynoszący łącznie 3/4 (1/2 dotychczasowego udziału w nieruchomości + 1/4 wynikająca ze spadkobrania po żonie) zaś małoletniej N. K. 1/4 udziału w nieruchomości, wynikającego wyłącznie ze spadkobrania połowy udziału przysługującego jej matce w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Nie może budzić wątpliwości w powołanym świetle, iż sporne roszczenie o charakterze odszkodowawczym, związane z własnością nieruchomości jako zobowiązanie pieniężne ma ze swej istoty charakter zobowiązania podzielnego (art. 379 § 2 k.c.). To zaś oznacza, że należne w jego ramach świadczenie przypadające wierzycielom dzieli się na tyle samodzielnych, niezależnych części ile jest osób uprawnionych do pobierania tego świadczenia. Brak solidarności po stronie wierzycieli przy jednoczesnej podzielnosci świadczenia sprawia, że dłużnik nie może realizować świadczenia należnego wierzycielom wedle swego wyboru w sposób wskazany w art. 367 § 2 k.c. a więc np. wyłącznie do rąk jednego z uprawnionych wierzycieli lecz obowiązany jest spełnić to świadczenie w odpowiednich częściach na rzecz każdego z uprawnionych.

W tym stanie rzeczy zasądzone od pozwanego świadczenie pieniężne winno zostać wypłacone w 3/4 części tj. w kwocie 24 345 zł (32 460 zł x 3/4) do rąk powoda Z. K. zaś w pozostałej 1/4 części tj. w kwocie 8 115 zł (32 460 zł x 1/4) do rąk małoletniej N. K. za którą działa jej przedstawiciel ustawowy.

Dalej idące roszczenie o zapłatę z omawianego tytułu nie zostało wykazane i podlega oddaleniu. Gwoli uzupełnienia wywodów w zakresie sposobu orzeczenia o należnym współwłaścicielom nieruchomości w częściach ułamkowych świadczeniu pieniężnym, należy zaznaczyć, iż takie rozstrzygnięcie mieści się w granicach wyznaczonych przez dyspozycję art. 321 k.p.c. W judykaturze przyjmuje się bowiem, iż naruszenie powyższego przepisu, orzeczenie ponad żądanie może nastąpić wyłącznie w sytuacji odwrotnej do rozpatrywanej w niniejszym postępowaniu tj. gdy między wierzycielami zachodzi solidarność zaś w pozwie brak stosownego wniosku w tym przedmiocie ze strony wierzycieli (zob. m.in. wyrok SN z 11 marca 2016 r., I CSK 168/15, Legalis nr 1446219).

Orzekając o odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonego świadczenia pieniężnego należało mieć na uwadze, iż roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 POŚ powstaje od dnia wprowadzenia ograniczenia korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia OOU. Wymagalność tegoż roszczenia uzależniona jest jednakże od tego czy uprawniony przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, skutecznie wezwał obowiązanego do wypłaty skonkretyzowanej kwoty odszkodowania stosownie do wymagań wynikających z art. 455 k.c. (zob. m.in. wyrok SN z 14 lipca 2016 r., III CSK 170/16, Legalis nr 1488741).

Na kanwie niniejszego postępowania, strona powodowa w skierowanym do pozwanego wezwaniu do dobrowolnego spełnienia świadczenia z 13 lipca 2013 r. (k. 29), nie sprecyzowała wysokości swojego roszczenia z omawianego tytułu. Zważywszy dodatkowo na fakt, iż niniejszy wyrok zasądzający świadczenie ma charakter deklaratoryjny zaś ustalenie wysokości szkody nastąpiło dopiero w toku niniejszego postępowania, Sąd uznał, iż zasadnym jest ustalenie daty odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonych świadczeń odszkodowawczych od dnia wyrokowania. Dalej idące powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Roszczenie strony powodowej obejmujące koszty rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego w kwocie 10 000 zł oparte na art. 136 ust. 3 POŚ w zw. z art. 129 ust. 2 POŚ nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż postępowanie dowodowe nie wykazało, aby budynek mieszkalny powodów nie spełniał wymagań technicznych, wymagał zmodernizowania w zakresie ochrony akustycznej do wymogów wynikających z ustawy z 07 lipca 1994 r. Prawo Budowlane i przepisów wykonawczych do tejże ustawy do których odsyła w §6 pkt 2) uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 r. (k. 34).

Powołany w celu ustalenia rzeczowej kwestii spornej biegły sądowy Z. G. jednoznacznie wskazał, iż izolacyjność przegród budowlanych budynku (ścian zewnętrznych, stropu z wełną mineralną) spełnia wymagania techniczne wynikające z ww. aktów prawnych. Zastosowane w budynku materiały i rozwiązania architektoniczne, zapewniają ochronę akustyczną w granicach od 57 dB do 64 dB. Strona powodowa nie wykazała przy tym, aby na terenie położenia rzeczowej nieruchomości na której ustalony został poziom hałasu wywołany ruchem lotniczym od 45 do 50 dB (zgodnie ze stanowiącą załącznik do uchwały mapą akustyczną) przekroczone zostały normy akustyczne ustalone dla startu, lądowań i przelotu statków powietrznych dla zabudowy mieszkaniowej w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z 14 czerwca 2007 r.. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tabela nr 2 i 4 – vide: k. 120) wynoszący od 50 do 60 dB.

Konsekwencją ustalenia, iż przedmiotowy budynek mieszkalny powodów spełnia rzeczowe wymagania techniczne w zakresie zapewnienia wymaganej przez przepisy ochrony akustycznej przed hałasem, jest przyjęcie braku wystąpienia szkody po stronie powodowej w tym zakresie. Ustalone okoliczności faktyczne nie wypełniają dyspozycji art. 136 ust. 3 POŚ, dlatego też wywiedzione powództwo o zapłatę kwoty 10 000 zł z tytułu rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powodów, podlegało w całości oddaleniu.

Opłatę sądowa od pozwu sąd rozliczył na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c. Strona powodowa utrzymała się ze swoimi żądaniami w 43% (32 460 zł z 76 000 zł) ulegając pozwanemu w pozostałych 57%. , tym samym strona pozwana została zobowiązana do zwrotu kwoty 1634zł tytułem zwrotu opłaty sądowej .

Z uwagi na wynik procesu sąd zniósł koszty zastępstwa procesowego.

Sąd w całości obciążył stronę pozwaną kosztami wynagrodzenia biegłych. Rozliczył je w ten sposób, że nakazał zwrócić powodowi kwotę 3000zł wpłacone tytułem zaliczki oraz na zasadzie art.113 ust1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobranie kwot wynagrodzenia biegłych tymczasowo uiszczonych ze środków Skarbu Państwa.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji wyroku.