

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 28 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Hanna Flisikowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Anna Krzemińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 marca 2019 r. w P.

sprawy z powództwa K. L., E. L.

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

o zapłatę

1. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki K. L. kwotę 168.887,95 zł (sto sześćdziesiąt osiem tysięcy osiemset osiemdziesiąt siedem złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem spadku wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną budynku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2017 r.,**
2. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki E. L. kwotę 43.528,41 zł (czterdzieści trzy tysiące pięćset dwadzieścia osiem złotych i czterdzieści jeden groszy) tytułem spadku wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną budynku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2017 roku,**
3. **w pozostałym zakresie powództwo oddala,**
4. **umarza postępowanie w zakresie kwoty 52.210,28 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące dwieście dziesięć złotych i dwadzieścia osiem groszy),**
5. **orzeka o kosztach procesu w ten sposób, że koszty te stosunkowo rozdziela, określając, iż powódki są obowiązane do poniesienia kosztów procesu w 22%, a pozwany w 78%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.**

SSO Hanna Flisikowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lutego 2014 roku wniesionym do Sądu Okręgowego w P. powódki M. L., K. L. oraz E. L. reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika wniosły o zasądzenie od pozwanego (...). z o.o z siedzibą w P. rzecz każdej z powódek kwotę po 27.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych o opłatą od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że są współwłaścicielkami, w udziałach po 1/3 dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości, położonych w P., przy ulicy (...), stanowiącej działki (...), zapisane w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy(...) w P. pod nr KW (...) oraz działki (...) zapisane w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd

Rejonowy (...) w P. pod nr KW (...). Strona powodowa wskazała, że powyższe nieruchomości znajdują się w strefie wewnętrznej strefy ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...).

Na skutek utworzenia tego obszaru nieruchomości objęte tą strefą pozbawione są ochrony akustycznej, albowiem występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasów ustanowionych przepisami Rozporządzenia.

Podniosły, że oddziaływanie lotniska, w związku z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi, obliuguje ich do poczynienia nakładów mających na celu zwiększenie izolacyjności akustycznej pomieszczeń mieszkalnych znajdującego się na terenie nieruchomości budynku. Przedstawili również uzasadnienie prawne zgłoszonych żądań. Jako podstawę prawną swoich roszczeń powodowie wskazały art. 129 ust. 2 oraz art. 136 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz z ostrożności procesowej art. 435 k.c. (k. 1- 11).

Postanowieniem z dnia 5 marca 2014 roku Sąd Okręgowy stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu (...) w P. jako rzeczowo i miejscowo właściwemu do jej rozpoznania (k.104).

Postanowieniem z dnia 15 maja 2014 roku Sąd Rejonowy (...) i J. w P. stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu (...) w P. jako rzeczowo i miejscowo właściwemu do jej rozpoznania (k.115).

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 marca 2015 roku pozwany (...) z siedzibą w P. reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od każdej z powódek z osobna na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powódek, niesie dla nich również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Pozwany podkreślił też, że na powódki nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza ich praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najlepszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 roku.

Pozwany zakwestionował również żądanie dotyczące nakładów na rewitalizację akustyczną budynku, podnosząc, że nie jest wykluczone, iż zastosowane w budynku powódek rozwiązania techniczne są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej (k. 144 - 163).

Po przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego sądowego R. D. (1), w piśmie z dnia 21 grudnia 2015 roku pełnomocnik powódek rozszerzył powództwo do kwoty 142.176 złotych co do roszczenia w zakresie odszkodowania za utratę wartości nieruchomości i w związku z tym wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdej z powódek kwoty po 47.392 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przypisanych i opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (k.380-381).

W piśmie z dnia 14 czerwca 2017 roku pełnomocnik powódek poinformował sąd o śmierci powódki M. L. w dniu 27 grudnia 2017 roku. Pełnomocnik powódek zmienił oraz rozszerzył powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki K. L. kwoty 216.282,45 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz na rzecz powódki E. L. kwoty 57.563,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłatą skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł (k.712-716).

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2018 roku w związku z rozszerzeniem powództwa Sąd Rejonowy (...) w P. stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał sądowi właściwemu miejscowo i rzeczowo – Sądowi Okręgowemu w P. (k.773). Sprawa została zarejestrowana w tutejszym Sądzie pod sygnaturą akt XII (...)

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowisk, strona powodowa na rozprawie w dniu 21 marca 2019 roku wniosła o zasądzenie od pozwanego rzecz powódki K. L. kwoty 178.107 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki E. L. kwoty 43.528, 41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódek zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

W zakresie żądania powódki K. L. pełnomocnik wskazał, że na powyższą kwotę składają się kwoty : 84.878,42 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości – działki (...), 360,49 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości – działki (...) oraz kwota 49.339, 95 zł tytułem nakładów akustycznych za nieruchomości przy (...) i kwota 15.059, 87 zł tytułem nakładów akustycznych na nieruchomość przy ulicy (...).

W zakresie żądania powódki E. L. pełnomocnik podniósł, że na powyższa kwotę składają się kwota 27.288,77 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości – za działkę (...), kwota 1.179,77 zł za spadek wartości nieruchomości - za działkę (...) oraz kwota 15.059, 87 zł tytułem nakładów akustycznych.

Pełnomocnik pozwanego ostatecznie wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W dniu 11 lipca 1997 roku utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W dniu 28 lutego 2011 roku (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

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

(Okoliczności bezsporne)

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) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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 roku.

(okoliczności bezsporne)

Powódki M. L., K. L. oraz E. L. były współwłaścicielkami dwóch nieruchomości w udziałach po 1/3 dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w P. przy ulicy (...).

Pierwsza z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...) składa się z dwóch działek ewidencyjnych – działki nr (...) o powierzchni 529 m⁽²⁾, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako (...)) w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji nadziemnej, podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 178, 21 m⁽²⁾ oraz działki nr (...) o powierzchni 451 m⁽²⁾ zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako (...)), w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji nadziemnej, niepodpiwniczonym o powierzchni 122, 33 m².

Druga z nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...) jest nieruchomością gruntową niezabudowaną, składającą się z dwóch działek ewidencyjnych – działki nr (...) oraz działki (...) o łącznej powierzchni 83 m², oznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dowód: opinia o wartości nieruchomości biegłego sądowego R. D. z dnia 19 października 2015 roku (k.300-313); opinia o wartości nieruchomości biegłego sądowego R. D. z dnia 19 października 2015 roku (k.341-370); odpis zwykły księgi wieczystej (k.14-17), odpis zwykły księgi wieczystej (k.18-21), decyzja wójta Gminy T. z dnia 8 lutego 2011 roku (k.28), wyciąg z wykazu zmian gruntowych (k.293); ustna opinia uzupełniająca biegłego R. D. (1) na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku (k.556-571)

Zgodnie z załącznikiem nr 7a do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...), opisane powyżej nieruchomości znajdują się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

(okoliczność bezsporna) nadto dowód: zaświadczenie Marszałka Województwa (...) z dnia 19 lutego 2014 roku wraz z mapą ewidencyjną gruntów i budynków (k.22-23)

W trakcie trwania postępowania w sprawie, w dniu 27 grudnia 2016 roku powódka M. L. zmarła.

Powódki K. L. oraz E. L. są następcami prawnymi swojej matki M. L.. Powódki K. L. oraz E. L. odziedziczyły spadek po zmarłej M. L. na podstawie ustawy w udziale po 1/2 każda.

Dowód: akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 19 stycznia 2017 roku, Repertorium A nr 5112017 (k.732-734);

W dniu 2 marca 2017 roku, na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego Repertorium A nr (...) powódki K. L. oraz E. L. dokonały nieodpłatnego podziału spadku oraz nieodpłatnego zniesienia współwłasności wyżej opisanych nieruchomości.

Na mocy tej umowy powódki K. L. i E. L. zniosły współwłasność wyżej opisanych nieruchomości położonych w P., w ten sposób że:

1. nieruchomość przy ulicy (...) (nr działki (...), kw nr (...)) stała się wyłączną własnością powódki K. L. ;
2. nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) (kw (...)) stała się wyłączną własnością powódki K. L.;
3. nieruchomość przy ulicy (...) (nr działki (...), kw nr (...)) stała się wyłączną własnością powódki E. L.;
4. nieruchomość o numerze ewidencyjnym (...) (kw (...)) stała się wyłączną własnością E. L.

W § 3 pkt 1 lit. d i § 3 pkt 2 lit. d powódki ustaliły przypadające im udziały w prawach i roszczeniach przysługujących z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości oraz z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną dochodzonych w niniejszym postępowaniu w ten sposób, że:

1. powódka K. L. nabyła prawa i roszczenia dotyczące działek nr (...) w udziale 100% oraz prawa i roszczenia dotyczące działek (...) – w połowie, tj. w 50%
2. powódka E. L. nabyła prawa i roszczenia dotyczące działek nr (...) w połowie, tj. w 50%

Dowód: umowa nieodpłatnego działu spadku oraz umowa o nieodpłatne zniesienia współwłasności nieruchomości z dnia 2 marca 2017 roku, Repertorium A nr (...) (k. 717-731)

Wartości nieruchomości powódek uległy zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, 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. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych.

Wartość rynkowa nieruchomości położonej przy ulicy (...), składającej się z działek ewidencyjnych (...) (nr kw (...)) według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku) wynosi 1.162.132,90 zł. W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość ww. nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen z chwili ustalenia odszkodowania, spadła o 139.456 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych (...) (nr kw (...)) według stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku) wynosi 22.666,96 zł. W związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wartość ww. nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 roku), a cen z chwili ustalenia odszkodowania, spadła o 2.720 zł.

Dowód: opinia o wartości nieruchomości biegłego sądowego R. D. z dnia 19 października 2015 roku (k.300-313); opinia o wartości nieruchomości biegłego sądowego R. D. z dnia 19 października 2015 roku (k.341-370); ustna opinia uzupełniająca biegłego R. D. (1) na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku (k.556-571)

Budynki powódek znajdujące się na nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych (...) wymagają poczynienia nakładów koniecznych w celu zachowania wymaganego komfortu akustycznego w ich pomieszczeniach w warunkach akustycznych stwarzanych działaniem pozwanego (...). Celem zapewnienia tego komfortu akustycznego w budynkach powódek należy dokonać wymiany okien o wymagalnych minimalnych wskaźnikach izolacyjności akustycznej, zwiększyć izolacyjność akustyczną stropodachu w części nad sypialnią, zamurować otwory przy skrzynkach rolet zewnętrznych oraz zainstalować wentylację mechaniczną nawiewno- wywiewną z odzyskaniem ciepła. Wartość wszystkich szacowanych nakładów dla ww. nieruchomości powódek z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł. wynosi 73.574 zł, **w tym dla działki (...) 45.685, 14 zł oraz dla działki (...) 27.888, 65 zł.**

Dowód: opinia biegłej sądowej dr T. W. (1) z dnia 10 kwietnia 2017 roku (k.614-670); ustna uzupełniająca opinia biegłej dr T. W. (1) z dnia 18 czerwca 2018 roku (k.819); opinia biegłego sądowego R. D. z dnia 2 stycznia 2019 roku (k.916-928); ustna opinia uzupełniająca biegłego R. D. (k. 972); pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego R. D. z dnia 27 lutego 2019 roku (k.988-989); **pisemna opinia uzupełniająca z dnia 7 marca 2019 roku (k.996-997)**

Pismem z dnia 10 lutego 2014 roku pełnomocnik powódek M. L., K. L. oraz E. L. wezwał pozwany (...) do zapłaty z tytułu posadowienia należących do nich jako współwłaścicieli, a opisanych powyżej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w łącznej kwocie 500. 000 zł w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 12 lutego 2014 roku.

Dowód: pismo powódek z dnia 10 lutego 2014 roku – „zgłoszenie roszczenia” i „wezwanie do zapłaty” wraz z zwrotnym potwierdzeniem odbioru (k. 31-33);

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej **dokumentom** oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. **dokumenty urzędowe**, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. **dokument prywatny** stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego **opinie prywatne**, albowiem sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego sądowego, jak również nie mogą zastąpić dowodu z tejże opinii. W istocie stanowiły one kompilację wniosków i wyliczeń osób, które sporządziły na jego zlecenie opinie prywatne.

W konsekwencji sąd uznał wykonane w sprawie **opinie biegłego sądowego R. D. (1)** oraz biegłej sądowej **dr T. W. (2)** za w pełni przydatny materiał dowodowy, na podstawie których poczynił ustalenia faktyczne.

Biegły R. D. (1) sporządził w niniejszej sprawie dwie opinie z zakresu spadku wartości wszystkich nieruchomości powódek **z dnia 19 października 2015 roku (k.300 – 370) wraz z ustną opinią uzupełniającą (k.566-571)**. Nadto biegły sporządził również **opinie z dnia 2 stycznia 2019 roku** dotyczącą określenia wartości nakładów koniecznych do rewitalizacji budynku powódek (k.916-956) wraz z **pisemnymi opiniami uzupełniającymi z dnia 27 lutego 2019 roku (k.988-989) oraz 7 marca 2019 roku (k.996-997) oraz ustną opinią uzupełniającą (k.972)**.

W konsekwencji to właśnie opinie biegłego sądowego stanowiły podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Ustalenia faktyczne w sprawie sąd oparł na opiniach biegłego sądowego R. D. (1) w zakresie, w jakim biegły oszacował spadek wartości nieruchomości powódek oraz wysokość nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną ich budynków.

W ocenie sądu opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinie, z jakich korzystał źródeł i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz 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.

Zaznaczenia wymaga fakt, że biegły dokonał wyliczenia na podstawie doświadczeń z wieloletnich badań w tej materii w Europie i na świecie, doświadczeń z analogicznej sytuacji wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. oraz wynikach częściowych przeprowadzonych już w P. na bazie danych lokalnych w odniesieniu dla obu lotnisk, co znalazło wsparcie w bogatym orzecznictwie Sądu Apelacyjnego w P..

Odnosząc się do opinii biegłego dotyczących spadku wartości nieruchomości zwrócić należy uwagę, że biegły odniósł się do wszystkich zarzutów strony pozwanej zgłoszonych w piśmie z dnia 24 grudnia 2015 roku (k.384) oraz w piśmie z dnia 23 grudnia 2015 roku (k.391) na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 roku, wyczerpująco wyjaśniając dlaczego nie można uznać ich za zasadne. Biegły wyjaśnił w szczególności, a sąd te wyjaśnienia w pełni podziela, jakie okoliczności legły u podstaw dokonania opisanego w opinii doboru nieruchomości do przeprowadzenia analizy porównawczej. Biegły uzasadnił również przyjętą metodologię obliczeń. Wyjaśnił z jakich przyczyn przyjęta przez niego metoda jest prawidłowa i prowadzi do uzyskania adekwatnych wyników.

Twierdzenia te biegły poparł przy tym doświadczeniem z własnej praktyki oraz obserwacją rynku, szczegółowo i wiarygodnie wyjaśniając w trakcie przesłuchania z jakich przyczyn wspomniane nieruchomości mogły posłużyć do porównania.

Nie sposób również pominąć faktu, że nieruchomości w ramach budownictwa rodzinnego położone w tzw. strefach około lotniskowych nie są przedmiotem szerokiego zainteresowania potencjalnych nabywców co prowadzi do sytuacji, że ilość transakcji na rynku nieruchomości w tym zakresie i na badanym przez biegłego terenie jest mocno ograniczona.

Mając na uwadze powyższe, niezasadnym był wniosek pozwanego o weryfikację przez (...) Federację Stowarzyszenia (...) opinii biegłego dotyczących spadku wartości nieruchomości. Biegły wyjaśnił, co sąd w niniejszej sprawie w pełni podziela, że powyższy wniosek nie znajduje podstawy prawnej. Nadto, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w P., Komisja (...) Majątkowych zajmuje się przedmiotem oceny prawidłowości sporządzenia operatów szacunkowych, a nie opinii biegłych (por. wyrok SA z dnia 1 września 2016r., sygn. akt I ACa (...)).

Odnosząc się do drugiej z wykonanych w niniejszej sprawie opinii, dotyczącej wartości nakładów dla nieruchomości o numerze kw nr (...) z dnia 2 stycznia 2019 roku (k.916) sąd wskazuje, że biegły w sposób jasny oraz precyzyjny odniósł się do wszystkich zarzutów stron na rozprawie w dniu 24 stycznia 2019 roku (k.972) oraz w dniu 21 marca 2019 roku. Biegły wyjaśnił między innymi przyczyny konieczności zastosowania w budynkach powódek wentylacji mechanicznej. Ostatecznie zarówno strona powodowa jak i pozwana nie kwestionowała opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów ww. nieruchomości, wobec czego sąd nie znalazł podstaw aby uczynić to z urzędu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd uznał, że sporządzone przez biegłego opinie poddawały się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawały 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.

Druga z opinii biegłego sądowego R. D. (1) dotycząca wartości nakładów, sporządzona została na podstawie opinii dr T. W. (1).

W tych okolicznościach za podstawę ustaleń w zakresie nakładów uznano kompilację opinii akustyka i opinii biegłego z dziedziny budownictwa, ustalając wartość nakładów niezbędnych dla zapewnienia komfortu akustycznego nieruchomości powódek w łącznej kwocie 73.574 zł. Opinie biegłych sądowych stały się w konsekwencji podstawą dla ustaleń stanu faktycznego oraz rozstrzygnięcia sądu w zakresie wysokości nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną zabudowanej nieruchomości powoda. Podkreślić przy tym należy, że biegła dr T. W. (1) w sposób precyzyjny i niebudzący żadnych wątpliwości sądu odniosła się do wszystkich zarzutów strony pozwanej zgłoszonych w piśmie z dnia 12 czerwca 2017 roku (k.675) na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 roku (k.819). Biegła wyjaśniła między innymi konieczność instalacji wentylacji mechanicznej w budynkach powódek. Biegła wskazała między innymi, że powyższe jest podyktowane wymaganiami związanymi z rozwiązaniami wprowadzanymi przez standardy unijne, które Polska zaakceptowała.

Wobec powyższego sąd na rozprawie w dniu 18 czerwca 2018 roku oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii innego biegłego z dziedziny akustyki. W ocenie sądu, biegła dr T. W. (1) precyzyjnie uzasadniła sposób zastosowanej przez nią metodologii. W świetle powyższego sąd uznał opinię biegłej za jasną, logiczną oraz niezawierającą żadnych sprzeczności, a przeprowadzenie kolejnej opinii na tę samą okoliczność w sposób oczywisty zmierzałoby do przewlekłości postępowania

Za wiarygodne co do zasady sąd uznał zeznania **świadka B. G. (k.209-211)** dotyczące działań, jakie pozwany podejmuje celem zminimalizowania negatywnych skutków oddziaływania obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska cywilnego P. – Ł. w P..

Sąd jednak zaznacza, że zeznania tego świadka nie miały istotnego wpływu na rozstrzygnięcie sprawy albowiem nie odnosiły się bezpośrednio do istoty sporu, a mianowicie ustalenia czy doszło do spadku wartości nieruchomości powódek.

Sąd nie widział potrzeby przeprowadzenia dowodów z urzędu. Strony bowiem były reprezentowane przez fachowych i profesjonalnych pełnomocników. Innymi słowy sąd oparł się jedynie na materiale dowodowym zaoferowanym przez strony. Jest to zgodne z obowiązującą zasadą kontryktoryjności.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na wstępie należy zaznaczyć, że legitymacja czynna powódek w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), 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, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę może żądać właściciel nieruchomości. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy, roszczenia powyższe przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości.

W dniu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania powódki M. L., K. L. oraz E. L. były współwłaścicielkami w udziałach po 1/3 dwóch nieruchomości położonych w P. przy ulicy (...). Pierwsza z nich, zabudowana budynkiem mieszkalnym, dla których Sąd Rejonowy (...)

w P. prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...) składa się z dwóch działek ewidencyjnych – działki nr (...) oraz działki (...). Druga z nich, nieruchomość gruntowa niezabudowana, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą o numerze kw (...) składa się z działek ewidencyjnych o numerze

(...) i(...). W trakcie postępowania sądowego w niniejszej sprawie, w dniu 27 grudnia 2016 roku powódka M. L. zmarła. Spadek po niej w całości odziedziczyły dwie pozostałe powódki – K. L. oraz E. L. w udziałach wynoszących po 1/2, co potwierdza zgromadzony w aktach sprawy dokument w postaci aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 19 stycznia 2017 roku, Repertorium A nr (...) (k.732). Powódki jako jedynie spadkobierczynie po zmarłej M. L. zawarły w dniu 2 marca 2017 roku, Repertorium A nr (...) umowę nieodpłatnego działu spadku oraz zniesienia współwłasności, w której to umowie powódki ustaliły przypadające im udziały w prawach i roszczeniach przysługujących z tytułu odszkodowania za utratę wartości nieruchomości oraz z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną dochodzonych w niniejszym postępowaniu (k.725, 726). Powódki jako spadkobierczynie oraz następcy prawni po powódce M. L. posiadają więc legitymacje procesową do dochodzenia w niniejszym postępowaniu również udziałów przysługujących wcześniej M. L..

W ocenie sądu na aprobatę nie zasługuje zarzut strony pozwanej, iż powyższa umowa z dnia 2 marca 2017 roku stanowi cesję wierzytelności. W przedmiotowej sprawie – jak już wyżej wskazano – doszło do sukcesji uniwersalnej. Powódki K. L. oraz E. L. jako spadkobierczynie po zmarłej M. L. weszły w ogół jej praw i obowiązków majątkowych. Rację ma więc strona powodowa, że przedmiotowa umowa z dnia 2 marca 2017 roku nie stanowiła umowy cesji, ale umowny dział spadku w rozumieniu art. 1038 § 2 k.c., wskutek którego powódki w sposób określony przez nie w umowie weszły w prawa majątkowe po powódce M. L. dochodzone w niniejszym postępowaniu

W konsekwencji w ocenie sądu były one uprawnienie do dochodzenia od pozwanego odszkodowań z tytułu utraty wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną

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. Pozwany swej legitymacji biernej w toku procesu zresztą nie kwestionował.

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.

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. 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 właśnie 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 (użytkownikowi wieczystemu) 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 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownik wieczysty) 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 (użytkownika wieczystego) 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 objęta postępowaniem, została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Dalej sąd zauważa, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 (w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu w sprawie) ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, nie będący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powódki zgłosiły pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia.

Dokonały tego pismem złożonym do akt tej sprawy tj. karta 31.

Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu w dniu 12 lutego 2014 roku, a więc nie ma wątpliwości, że pismo zostało doręczone pozwanemu przed upływem dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, czego pozwany nie kwestionował zresztą.

Podkreślić przy tym należy, iż zważywszy na treść wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 marca 2018 r. wydanego w sprawie K (...), w którym Trybunał orzekł, że art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, upływ powyższego terminu nie ma już znaczenia dla skuteczności dochodzonych w niniejszej sprawie roszczeń.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powódek konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstania szkody, istnienie

związku 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 co do której przysługuje powódkom prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie w sposobie korzystania z tych nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powódki również upatrywały źródła szkody).

Nadto z treści powołanego wyżej Rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomości objęte zostały ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. 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 rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie Rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - 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 (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomości powódek znalazły się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Z opinii biegłego sądowego R. D. (1) wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomości powódek – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach „spokojniejszych”, z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powódek wyliczony przez biegłego R. D. (1) jest bezpośrednio związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także z działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas.

Zmniejszenie wartości nieruchomości powódek nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i będzie się systematycznie zwiększał w związku z planami zwiększenia lotów do 2034 r., któremu powódki nie mogą się sprzeciwić.

Bez wątpienia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń mających na celu zrekompensowanie użytkownikom nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się tej działalności, a obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powódki winny ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń, nie podważa w żaden sposób uprawnienia do odszkodowania z tytułu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Reasumując, ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powódek ustalony przez biegłego sądowego R. D. (1) jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tych nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości o charakterze mieszkalnym w rozumieniu art. 129 i art. 136 Prawa ochrony (...) wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódek. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym, jest w aktualnych czasach lokatą kapitału (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętych postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nich w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powódek 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).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powódek po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości wykonany przez R. D. (1) .

Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości zabudowanej o numerze księgi wieczystej kw (...), składającej się z działek ewidencyjnych (...) wynosi 139.456 zł, a nieruchomości niezabudowanej o numerze księgi wieczystej kw (...) składającej się z działek ewidencyjnych (...) - 2.720 zł.

Przechodząc dalej trzeba podkreślić, że biegły R. D. (1) 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, w innych częściach miasta P..

Nie można przy tym pomijać, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 r., kiedy to prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 operacji. Prognozowana w raporcie liczba operacji lotniczych w 2014 r. wynosić ma dla pory dziennej 84 operacje, a dla pory nocnej 12 operacji. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 r. nie ma możliwości poznania tak przez obecnych właścicieli nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych nabywców skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Niewątpliwie zaś na poziom cen rynkowych ma wpływ tzw. świadomy nabywca, który w pierwszej kolejności kieruje swą uwagę na lokalizację nieruchomości pozostającej w sferze jego zainteresowań. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w prawie własności wynikające z ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, ale również potencjalne przyszłe obciążenia, prognozowane w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko, którym właściciele nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania nie będą mogli oponować.

Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, których dotyczy postępowanie związane są z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska także w postaci hałasu. Nie miało jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro efekt w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego R. D. (1) sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowych nieruchomości.

Zdaniem sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

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

generują hałas i nakaz znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie sąd uznał, że powódki wykazały, iż wartość objętych rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym Rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Mając na względzie postanowienia umowy z dnia 2 marca 2017 roku nieodpłatnego działu spadku oraz umowy o nieodpłatne zniesienie współwłasności nieruchomości wskazać należy, że powódka K. L. nabyła prawa i roszczenia dotyczące działek nr (...) w udziale 100% oraz prawa i roszczenia dotyczące działek (...) – w połowie, tj. w 50% , a powódka E. L. nabyła prawa i roszczenia dotyczące działek nr (...) w połowie, tj. w 50%.

Sąd wskazuje, że przedstawione przez pełnomocnika powódek na rozprawie w dniu 21 marca 2019 roku wyliczenie dotyczące roszczenia należnego powódce K. L. tytułem spadku wartości nieruchomości oraz jego części składowe było nieprawidłowe. Łączna kwota należna powódce tytułem spadku wartości wszystkich nieruchomości wynosi 113.707, 45 zł. Wartość spadku działki (...) wynosi bowiem 707.320, 14 zł (k.326), a spadek wartości tej działki, przy zastosowaniu współczynnika zastosowanego przez R. D. (1) w opinii - 84.878, 42 zł (707.320, 14 zł x 0,12). Z kolei wartość działki (...) wynosi 454.812,76 zł (k.327), a wartość spadku tej działki, przy zastosowaniu ww. współczynnika - 54.577, 53 zł (454.812, 76 zł x 0, 12). Z kolei wartość działki (...) wynosi łącznie 22.666, 96 zł (k.364), a ich spadek wartości łącznie wynosi 2.720,04 zł (365);

W konsekwencji spadek wartości nieruchomości, przy zastosowaniu ww. współczynnika dla działki nr (...) wynosi 360, 49 zł, a działki nr (...) - 2.359, 55 zł (k.714).

Mając na względzie powyższe wartość roszczenia należnego powódce wynosi łącznie 113.707, 45 zł [84.878,42 zł + (54.577,53/2) + 360,49 + (2.359,55/2)]. Zważywszy na to, że pełnomocnik powódki K. L. wniósł na jej rzecz ostatecznie kwotę 178.107, 30 zł, to należało wliczyć kwotę 27.288, 765 tytułem spadku za wartość nieruchomości – działkę (...) oraz kwotę 1.179,775 zł za wartość nieruchomości – działka (...), nie wychodząc jednocześnie ponad całościowe żądanie.

Z kolei wartość roszczenia należnego powódce E. L. wynosi łącznie 28.468, 54 zł [(54.577,53/2) + (2.359, 55/2)]

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powódki nabyły nieruchomości mając świadomość, że są one położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powódki.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkadziesiąt lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartości nieruchomości spadły. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powódki w niniejszym procesie domagały się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast

należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Oceniając zasadność roszczenia powódek w zakresie nakładów na ich nieruchomości dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż tylko w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat akustyczny niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 Prawa ochrony środowiska nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych, lub mających wiedzę z dziedziny akustyki, lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swe mieszkania przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają wiedzy jakich konkretnie nakładów trzeba dokonać i nie mają dostatecznych możliwości finansowych, aby te nakłady ponieść i ochronić przed hałasem zajmowane pomieszczenia wymagające ochrony akustycznej.

Jak wynikało z prawidłowej opinii biegłego sądowego R. D. (1), opartej na opinii biegłej akustyk dr T. W. (1) koszty adaptacyjne z tytułu ustanowienia strefy „wewnętrznej” obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. Ł. dla nieruchomości położonej przy ulicy (...), składającej się z działek ewidencyjnych (...) wynoszą 73.574 zł. Na tę kwotę składa się kwota wymiany stolarki okiennej, wykonania wentylacji mechanicznej, zwiększenia izolacyjności akustycznej dachu oraz prac murarskich związanych z likwidacją rolet nadokiennych. Jednocześnie z uwagi na fakt, że druga z przedmiotowych nieruchomości składająca się z działek (...) jest nieruchomością niezabudowaną i powódki nie dochodziły roszczenia tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną tej nieruchomości.

Sąd wskazuje, że wyliczenia pełnomocnika pozwanego przedstawione na rozprawie w dniu 21 marca 2019 roku w zakresie żądania każdej z powódek tytułem nakładów na rewitalizację akustyczną ich budynku były nieprawidłowe. Sąd uznał, że powódce K. L. należy się $\frac{3}{4}$ tych nakładów, a powódce E. L. $\frac{1}{4}$ (w takim łącznym udziale dziedziczyły one roszczenia co do nakładów za działki (...)). Ze stanowiska pełnomocnika wynika bowiem, że łącznie domagał się 79.459, 69 zł [49.339,95 zł + (15.059, 87 x 2)], co jest kwotą wyższą niż wskazana w opinii biegłego R. D. (1).

Wobec powyższego powódce K. L. należy się $\frac{3}{4}$ z 73.574 zł, tj. łącznie 55.180,50 zł, a powódce E. L. $\frac{1}{4}$ z 73.574 zł tj. 18.393,50 zł. Mając jednakże na względzie art. 321 k.p.c sąd zasądził na rzecz powódki E. L. kwotę 15.059, 87 zł zgodnie z żądaniem pełnomocnika powódki.

W konsekwencji punkcie 1 wyroku sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki K. L. kwotę 168.887,95 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną budynku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 lipca 2017 roku. W punkcie 2 wyroku sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki E. L. kwotę 43.528,41 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz nakładów na rewitalizację akustyczną budynku z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lipca 2017 roku.

Mając na uwadze powyższe w punkcie 3 wyroku sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej w pkt 1 i 2 sentencji wyroku sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., 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 za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Za datę początkową odsetek ustawowych za opóźnienie w zakresie żądania pozwu sąd ustalił na dzień 21 lipca 2017 roku, tj. na dzień w którym pozwany nadał w placówce urzędu pocztowego pismo będące odpowiedzią na pismo powódek z dnia 14 czerwca 2017 roku, w którym nastąpiło rozszerzenie powództwa. Ten moment sąd przyjął za moment, w którym pozwany ostatecznie zapoznał się z ostatecznym żądaniem powódek dochodzonym w niniejszej sprawie.

W punkcie 4 wyroku sąd umorzył postępowanie co do kwoty 52.210, 28 zł. Po rozszerzeniu powództwa w piśmie z dnia 14 czerwca 2017 roku, strona powodowa żądała na rzecz powódki kwoty 216.282, 45 zł tytułem roszczenia za spadek wartości nieruchomości oraz nakłady na rzecz powódki K. L. oraz kwoty 57.563, 54 zł tytułem roszczenia za spadek wartości nieruchomości oraz nakłady na rzecz powódki E. L. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (k.712-713). Łącznie strona powodowa żądała więc kwotę 273.845, 99 zł. Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, strona powodowa zażądała łącznie kwotę 221.635,71 zł. W konsekwencji pełnomocnik powodów cofnął żądanie co do kwoty 52.210,28 zł i co do tej kwoty postępowanie w sprawie, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. zostało umorzone.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c, uznając że powódki wygrali proces w 78% , a pozwany w 22%, przy czym na podstawie art. 108 § 1 zd. drugie k.p.c. szczegółowe wyliczeniem tych kosztów sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

SSO Hanna Flisikowska