

Sygn. akt V ACa 575/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SA Aleksandra Kempczyńska

Protokolant: Dorota Olszewska

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2021 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K., A. K., R. K. i I. D.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów A. K., R. K. i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 września 2020 r., sygn. akt IV C 1309/13

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok:

a) w punkcie pierwszym, w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie dotyczącym zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 21.725 zł (dwadzieścia jeden tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych) za okres od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r..

b) w punkcie drugim, w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie dotyczącym zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 10.862.50 zł (dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) za okres od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r..

c) w punkcie trzecim, w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie dotyczącym zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 10.862.50 zł (dziesięć tysięcy osiemset sześćdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) za okres od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r.,

d) w punkcie czwartym, w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie dotyczącym zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 2.712.50 zł (dwa tysiące siedemset dwanaście złotych pięćdziesiąt groszy) za okres od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r..

e) w punkcie piątym w ten sposób, że zasądza dodatkowo od (...)na rzecz A. K. i R. K. kwoty po 67.678 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy sześćset siedemdziesiąt osiem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 czerwca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

f) w punkcie szóstym i siódmym w ten sposób, że zasądza od (...)na rzecz A. K. i R. K. należne koszty procesu, ustalając, że powodowie A. K. i R. K. wygrali sprawę w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Warszawie,

II oddala apelację powodów i pozwanego w pozostałym zakresie,

III zasądza od (...) na rzecz A. K. i R. K. kwoty po 7.863 zł (siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego:

IV nakazuje pobrać od (...) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 7.193.88 zł (siedem tysięcy sto dziewięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem wydatków za opinię biegłego tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa.

Sygn. akt: V ACa 575/20

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 22 lipca 2013 roku K. K., E. K. i J. B. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego (...) (dalej: (...)) kwoty 400.001 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty od kwoty 400.000 zł (w tym kwoty 100.000 zł na rzecz K. i E. K. solidarnie, kwoty 225.000 zł na rzecz E. K. oraz kwoty 75.000,01 na rzecz J. B.).

Powodowie wnieśli także o zasądzenie zwrotu kosztów sądowych w kwocie 5.001 zł, zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zasądzenie zwrotu innych kosztów w kwocie 308 zł (koszty zawiadania do ugody w kwocie 120 zł, koszty opłaty od pełnomocnictw 68 zł, prowizja w systemie e-card 120 zł).

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2013 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie i podjął zawieszony postępowanie z udziałem spadkobierców E. K. tj. A. K. oraz R. K..

Pismem z dnia 9 kwietnia 2014 r. powodowie zmodyfikowali powództwo w części, tj. zamiast dochodzonej poprzednio kwoty 100.000 zł na rzecz K. i E. K. solidarnie wnieśli o zasądzenie kwoty 50.000 zł na rzecz K. K., kwoty 25.000 zł na rzecz A. K. oraz kwoty 25.000 zł na rzecz R. K..

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 czerwca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, przeprowadzenie rozprawy także od nieobecność pozwanego.

Pismem procesowym z dnia 31 lipca 2019 roku strona powodowa rozszerzyła powództwo odnośnie kwoty głównej oraz odsetek, wnosząc

- z tytułu spadku wartości trzech nieruchomości o zasądzenie kwoty 438.166,49 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, dochodząc na rzecz poszczególnych powodów:

- a) A. K. kwoty 120.591,37 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...);
- b) R. K. kwoty 120.591,37 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...);
- c) K. K. kwoty 78.793,50 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości przy ul. (...)
- d) i J. B. kwoty 118.190,25 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości przy ul. (...)

w każdym przypadku wraz z odsetkami ustawowymi od ww. kwot od dnia 22 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- z tytułu odszkodowania związanego z koniecznością wykonania izolacji akustycznej trzech nieruchomości o zasądzenie kwoty 54.153,40 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z

odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, dochodząc na rzecz poszczególnych powodów:

- a) A. K. kwoty 12.703,81 zł z tytułu koniecznych prac izolacyjnych dotyczących jego nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...);
- b) R. K. kwoty 12.703,81 zł z tytułu koniecznych prac izolacyjnych dotyczących jego nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...);
- c) K. K. kwoty 10.801,62 zł z tytułu koniecznych prac izolacyjnych dotyczących jej nieruchomości przy ul. (...)
- d) i J. B. kwoty 17.944,16 zł z tytułu koniecznych prac izolacyjnych dotyczących jego nieruchomości przy ul. (...),

w każdym przypadku wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z tytułu kosztów wykonania właściwej izolacji akustycznej budynków.

Pismem procesowym złożonym na rozprawie w dniu 10 stycznia 2020 r. powód J. B. sprecyzował roszczenie odnośnie kwoty głównej i odsetek odnośnie żądania, dotyczącego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, żądając zasądzenia tytułu spadku wartości jego nieruchomości zasądzenia kwoty 122.212,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, wskazując, że powyższa kwota wynika z ostatniej opinii biegłej, dotyczącej spadku wartości nieruchomości.

Pismem procesowym złożonym na rozprawie w dniu 10 stycznia 2020 r. powodowie A. K., R. K. i K. K. sprecyzowali powództwo odnośnie kwoty głównej i odsetek odnośnie żądania dotyczącego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości, żądając zasądzenia z tytułu spadku wartości trzech nieruchomości łącznej kwoty 423.087,50 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, na poszczególnych powodów dochodząc kwot:

- a) A. K. kwoty 109.700 zł z tytułu spadku wartości jego nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...);
- b) R. K. kwoty 109.700 zł z tytułu spadku wartości jego nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...);
- c) K. K. kwoty 81.475 zł z tytułu spadku wartości jej nieruchomości przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 4 września 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

I zasądził od pozwanego (...)

z siedzibą w (...) na rzecz powódki K. K. kwotę 92.276,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II zasądził od pozwanego (...)

z siedzibą w W. na rzecz powoda A. K. kwotę 46.138,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

III zasądził od pozwanego (...)

z siedzibą w W. na rzecz powódki R. K. kwotę 46.138,31 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

IV zasądził od pozwanego (...)

z siedzibą w W. na rzecz powoda J. B. (B.) kwotę 140.156,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

V oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

VI zasądził od pozwanego na rzecz powoda A. K. i od powoda A. K. na rzecz pozwanego należne koszty procesu, ustalając, że powód A. K. wygrał sprawę z pozwanym w stosunku (38 % do 62 %), pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu;

VII zasądził od pozwanego na rzecz powoda R. K. i od powoda R. K. na rzecz pozwanego należne koszty procesu, ustalając, że powód R. K. wygrał sprawę z pozwanym w stosunku (38 % do 62 %), pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu;

VIII zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów K. K. i J. B. należne koszty procesu, ustalając, że powodowie K. K. i J. B. wygrali sprawę z pozwanym w całości, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

E. K. w dniu wniesienia pozwu był współwłaścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej przy ul. (...) w W., dla której urządzona jest księga wieczysta nr (...), z obrębu nr(...), działka nr (...), o powierzchni 3.362 m⁽²⁾. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 4 listopada 2013r. A. K. i R. K. stali się właścicielami w udziałach wynoszących 3/8 powyższej nieruchomości (dalej: nieruchomość I).

K. K. i E. K. w dniu wniesienia pozwu byli właścicielami na zasadach wspólności małżeńskiej nieruchomości lokalowej, położonej przy ul. (...) w W., dla której urządzona jest księga wieczysta nr (...), o powierzchni 104,91 m⁽²⁾ oraz współwłaścicielami po 1/2 nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest lokal, dla którego urządzona jest księga wieczysta nr (...), z obrębu nr(...), działki nr(...) o łącznej powierzchni 1.268 m⁽²⁾. Na podstawie aktu poświadczenia dziedziczenia z dnia 4 listopada 2013 r. A. K. i R. K. stali się właścicielami w udziałach wynoszących 1/4 powyższej nieruchomości (dalej: nieruchomość II).

J. B. w dniu wniesienia pozwu był właścicielem nieruchomości lokalowej, położonej przy ul. (...) w W., dla której urządzona jest księga wieczysta nr (...), o powierzchni 105,28 m⁽²⁾ oraz właścicielem w udziale 1/3 nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest lokal, dla którego urządzona jest księga wieczysta nr (...), z obrębu nr (...), nr działki (...), o łącznej powierzchni 1.268 m⁽²⁾ (dalej: nieruchomość III).

W dniu 29 października 2013 r. przed notariuszem została sporządzona umowa o dział spadku oraz umowa zniesienia współwłasności oraz oświadczenie o ustanowienie służebności, na podstawie których właścicielem przedmiotowej nieruchomości lokalowej położonej przy ul. (...) w W. została I. D.. Na rzecz J. B. została ustanowiona służebność osobista, polegająca na prawie dożywotniego korzystania oraz zamieszkiwania w lokalu opisanym w księdze wieczystej KW nr (...).

Rozporządzeniem Wojewody (...)numer (...) z dnia 7 sierpnia 2007 roku w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...), które weszło w życie w dniu 25 sierpnia 2007 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania (OOU) dla (...) w W..

Rozporządzenie to zostało wydane w oparciu o art. 135 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku – Prawo ochrony środowiska. W § 1 ust. 2 zapisano, że w obszarze ograniczonego użytkowania wyróżnia się strefę ograniczeń zabudowy mieszkaniowej, zwaną dalej „strefą M”. Zgodnie z § 4 ust. 1 tego rozporządzenia w obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono:

1. przeznaczania nowych terenów pod szpitale, domy opieki oraz zabudowę związaną ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zaś w strefie M także pod zabudowę mieszkaniową;

2. zmiany sposobu użytkowania budynków w całości lub w części z przeznaczeniem na szpitale i domy opieki oraz na stały lub wielogodzinny pobyt dzieci i młodzieży, zaś w strefie M – także na cele mieszkaniowe, z zastrzeżeniem ust. 2;

3. budowy nowych szpitali, domów opieki, zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, zaś w strefie M także budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem ust. 2. W ust. 2 § 4 rozporządzenia zapisano, że w strefie M dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie zaś do § 5 rozporządzenia wprowadzono następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

1. w nowo projektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami, dotyczącymi izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;

2. w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach poprzez zwiększenie izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z Polskimi Normami, dotyczącymi ochrony przed hałasem pomieszczeń w budynkach.

Zgodnie z § 2 rozporządzenia wykaz działek położonych w obszarze ograniczonego użytkowania określał załącznik nr 6 do rozporządzenia (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z 2007 roku, nr 156, poz. 4276).

Nieruchomości I, II i III znalazły się w całości w strefie M obszaru ograniczonego użytkowania (OOU), utworzonego na mocy Rozporządzenia nr 50.

Uchwałą numer (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia

20 czerwca 2011 roku, która weszła w życie w dniu 4 sierpnia 2011 roku, utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla (...), w którym zostały wyróżnione dwie strefy – Z1 i Z2. Stosownie do treści § 5 w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów:

- w strefie Z1:

1. zakazuje się przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, mieszkaniowo - usługową, zagrodową, zamieszkania zbiorowego, związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domy opieki społecznej;

2. zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3. zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, zamieszkania zbiorowego, szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

- w strefie Z2:

1. zakazuje się przeznaczenia terenów pod szpitali i domy opieki społecznej oraz pod zabudowę związaną ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

2. zakazuje się lokalizowania budynków o funkcji szpitali, domów opieki społecznej oraz o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

3. zakazuje się zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcjach związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów opieki społecznej.

Zgodnie z § 6 uchwały wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania polegające na określeniu, że:

1. w nowo projektowanych budynkach należy zapewnić odpowiednią izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów – zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 roku prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;
2. w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Zgodnie z § 10 uchwały wykaz działek ewidencyjnych, które w całości lub w części znajdują się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania oraz w poszczególnych strefach Z1 i Z2, określał załącznik nr 6 do uchwały (Dziennik Urzędowy Województwa (...)) z 2011 roku, nr 128, poz. 4086).

Nieruchomość I znalazła się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...) i została wprowadzona w całości do obszaru ograniczonego użytkowania w strefie Z2, natomiast nieruchomości II i III znalazły się w obszarze ograniczonego użytkowania w strefie Z1.

Nieruchomość przy ul. (...) opisana jest w księdze wieczystej

KW (...), zgodnie z którą nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną o numerze (...) i obszarze 3362 m^(2). Współwłaścicielami nieruchomości są M. K. w udziale 1/4, A. K. w udziale 3/8 i R. K. w udziale 3/8. Teren, na którym znajduje się działka nr(...)z obrębu(...), leżąca przy ul. (...), nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości określono w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (...), według którego nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem M2.12 – teren zabudowy jednorodzinnej o wysokości do 12 m przy powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40 % - 60 % oraz w niewielkiej części na terenie zieleni oznaczonej symbolem (ZP1), w strefie przedmieść i średnim wskaźnikiem intensywności zabudowy 0,6.

Nieruchomość przy ul. (...) położona jest na terenie południowej części dzielnicy U., w odległości (w linii prostej) ok. 2 km od granicy administracyjnej W., w sąsiedztwie rozproszonej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, siedliskowej oraz terenów niezabudowanych. Odległość nieruchomości od ul. (...): ok. 1,6 km. Ulice dojazdowe posiadają nawierzchnie utwardzone asfaltem – dojazd korzystny. Dostępność komunikacji miejskiej i infrastruktury handlowo - usługowej jest dostateczna – przystanki autobusowe przy ul. (...) w odległości 1,75 – 1,85 km. Nieruchomość leży w zasięgu sieci miejskich: wodociągowej, gazowej i elektroenergetycznej. Brak kanalizacji.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości I z uwzględnieniem położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) ustanowionej Uchwałą nr(...) według cen na dzień wyceny, tj. 19 listopada 2019 r. wynosi 1.140.000 zł.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości I zabudowanej obiektami do rozbiórki z uwzględnieniem położenia poza obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym Uchwałą nr (...) wynosi 1.323.900 zł.

Klimat akustyczny, panujący w pomieszczeniach mieszkalnych budynku przy ul. (...), jest niewłaściwy w świetle wymagań normy PN-87/B-02151/02, wynoszącej w porze dziennej 40 dB, zaś w porze nocnej 30 dB. W świetle wyników badań następstw hałasu lotniczego nie zachodzi potrzeba wykonywania dodatkowej warstwy izolacji akustycznej ścian zewnętrznych budynku, a wymiana okien i drzwi balkonowych, pod warunkiem właściwego doboru

nowej stolarki i odpowiednio wykonanego jej montażu, będzie wystarczająca dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pokojach omawianego budynku.

Nieruchomość przy ul. (...)opisana jest w księdze wieczystej

KW (...), zgodnie z którą nieruchomość stanowi działkę ewidencyjną o numerze (...)i obszarze 1268 m⁽²⁾. Działka zabudowana jest domem dwurodzinnym o kubaturze 1208 m⁽²⁾. Wyodrębnione lokale nr(...)opisane są w księgach wieczystych (...).Teren, na którym znajduje się działka nr (...)z obrębu (...)nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie nieruchomości określono w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (...) według którego nieruchomość leży na terenie oznaczonym symbolem M2.12 – teren zabudowy jednorodzinnej o wysokości do 12 m, w strefie miejskiej, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy 1.

Nieruchomość położona jest na terenie środkowym Dzielnicy W., w odległości ok. 1,5 km od granicy administracyjnej W. i ok. 8 km od ronda (...) (centrum W.), w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej, wielorodzinnej niskiej, usługowej. Odległość nieruchomości od alei (...)ok. 200 m. Ulice dojazdowe posiadają nawierzchnie utwardzone asfaltem – dojazd korzystny. Dostępność komunikacji miejskiej i infrastruktury handlowo - usługowej średnia, przystanki autobusowe i tramwajowe przy Alei (...) w odległości 350 - 400 m.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej działki nr (...)z obrębu nr (...), położonej w W. przy ulicy (...), z uwzględnieniem położenia w obszarze ograniczonego użytkowania (OOU) ustanowionym Uchwałą nr 76/11 według cen na dzień wyceny, tj. 19 listopada 2019 r. wynosi 1.461.700 zł.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności nieruchomości zabudowanej działki nr (...)z obrębu nr (...) położonej w W. przy ulicy (...), z uwzględnieniem położenia poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) ustanowionego Uchwałą nr (...) wynosi 1.787.600 zł.

Nieruchomość lokalowa przy ul. (...) opisana jest w księdze wieczystej nr (...), stanowiąca 104,91 m⁽²⁾ łącznej powierzchni użytkowej. Współwłaścicielami nieruchomości lokalowej są K. K. w udziale 1/2, A. K. w udziale 1/4 i R. K. w udziale 1/4.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) (KW nr (...)) wraz z udziałem 1/2 części we współwłasności części wspólnych budynku dwurodzinnego położonego przy ul. (...) oraz działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu 2-07-12, położonej w W., z uwzględnieniem położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ((...)) ustanowionego Uchwałą nr (...) wynosi 730.850 zł.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) (KW nr (...)) wraz z udziałem 1/2 części we współwłasności części wspólnych budynku dwurodzinnego położonego przy ul. (...) oraz działki ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...), położonej w W., z uwzględnieniem położenia poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania ((...)) ustanowionego Uchwałą nr(...) wynosi 893.800 zł.

Na podstawie wyników pomiarów następstw hałasu lotniczego w porze dziennej i nocnej stwierdzono, że klimat akustyczny, panujący w pomieszczeniach mieszkalnych budynku przy ul. (...), jest niewłaściwy w świetle wymagań normy PN-87/B-02151/02, wynoszącej w porze dziennej 40 dB, zaś w porze nocnej 30 dB. Lokal spełnia wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach, wynikające z normy PN-B-02151-3:2015-10. Nie zachodzi potrzeba wykonywania dodatkowej warstwy izolacji akustycznej ścian zewnętrznych budynku, wymiana okien będzie wystarczająca dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pokojach lokalu.

Nieruchomość lokalowa przy ul. (...) opisana jest w księdze wieczystej nr (...), stanowi 105,28 m⁽²⁾ łącznej powierzchni użytkowej. Zgodnie z księgą wieczystą właścicielem nieruchomości lokalowej jest I. D.. Powód J. B. posiada ograniczone prawo rzeczowe na powyższej nieruchomości w postaci nieodpłatnej służebności osobistej, polegającej na prawie dożywotniego korzystania oraz zamieszkiwania w lokalu opisanym w tej księdze.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) (KW nr (...)) wraz z udziałem 1/2 części we współwłasności części wspólnych budynku dwurodzinnego położonego przy ul. (...) oraz działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu (...), położonej w W., z uwzględnieniem położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) ustanowionego Uchwałą nr (...) wynosi 730.850 zł.

Szacunkowa wartość rynkowa prawa własności lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ulicy (...) (KW nr (...)) wraz z udziałem 1/2 cz. We współwłasności części wspólnych budynku dwurodzinnego położonego przy ul. (...) oraz działki ewidencyjnej nr (...)z obrębu (...), położonej w W., z uwzględnieniem położenia poza strefą obszaru ograniczonego użytkowania (OOU) ustanowionego Uchwałą nr (...)wynosi 893.800 zł.

Klimat akustyczny panujący w pomieszczeniach mieszkalnych lokalu nr(...) w następstwie hałasu lotniczego, w porze dziennej jest niewłaściwy w świetle wymagań normy PN-87/B-02151/02, wynoszącej 40 dB. W porze nocnej klimat akustyczny panujący w pomieszczeniach mieszkalnych lokalu nr(...) w następstwie hałasu lotniczego również był niewłaściwy w świetle wymagań normy PN-87/B-02151/02, wynoszącej 30 dB. W świetle wyników badań następstw hałasu lotniczego nie zachodzi potrzeba wykonywania dodatkowej warstwy izolacji akustycznej ścian zewnętrznych lokalu, a wymiana okien i drzwi balkonowych, pod warunkiem właściwego doboru nowej stolarki i odpowiednio wykonanego jej montażu, będzie wystarczająca dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pokojach omawianego lokalu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przywołanych dowodów, na które złożyły się wskazane dokumenty urzędowe oraz prywatne, a także opinie powołanych w sprawie biegłych sądowych, uwzględniając okoliczności bezsporne oraz przyznane między stronami. Autentyczność złożonych do akt sprawy dokumentów nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony procesu.

Sąd uznał opinie wszystkich powołanych w rozpoznawanej sprawie biegłych, tj. biegłej sądowej z zakresu wyceny nieruchomości – (...), biegłego sądowego z zakresu akustyki i ochrony przed hałasem – T. S. oraz biegłego sądowego z zakresu budownictwa – W. G. (1) za pełnowartościowy materiał dowodowy. Opinie zostały sporządzone w sposób rzetelny, z uwzględnieniem wiedzy i doświadczenia życiowego biegłych. Opinie te były kwestionowane, jednakże biegli w opiniach uzupełniających i w trakcie ustnych wyjaśnień do opinii w sposób jasny, szczegółowy, rzetelny odnieśli się do stawianych zarzutów, wykazując ich bezzasadność. Wobec szczegółowych regulacji rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 stycznia 2005 r. w sprawie biegłych sądowych (Dz. U. Nr 15, poz. 133) i szczególnego statusu biegłego, a także wobec regulacji art. 278 - 291 k.p.c., Sąd nie jest władny do dokonywania merytorycznej oceny opinii biegłego – w przeciwnym razie należałoby uznać, że to Sąd, nie biegły, dysponuje wiadomościami specjalnymi z danej dziedziny. Dowód z opinii biegłego podlega, jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, ocenie sądu na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania jednakże w sferę wiedzy specjalistycznej. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, w żadnym wypadku opinia biegłego nie może być weryfikowana, a zwłaszcza dyskwalifikowana, bez posłużenia się wiedzą specjalistyczną. Sąd naruszałby wręcz art. 233 § 1 k.p.c., polemizując w sferze wymagającej wiadomości specjalnych z wnioskami biegłego.

Sąd, uwzględniając całość materiału dowodowego, uznał opinię biegłych za przydatne i podzielił w całości wnioski biegłych, przedstawione w opiniach pisemnych, gdyż były one wyczerpujące, konsekwentne i odnosiły się do wszystkich kwestii, zawartych w tezie dowodowej postanowienia sądu, zawierały uzasadnienie sformułowane w sposób przystępny i zrozumiały, a także pozwalający na sprawdzenie przez Sąd toku logicznego rozumowania. Były również przede wszystkim miarodajne dla dokonania ustaleń, potrzebnych do rozstrzygnięcia sporu, którego przedmiot został wskazany w pozwie. Biegli udzielili odpowiedzi na wszystkie zadane pytania oraz odnieśli się w sposób wyczerpujący do zastrzeżeń podnoszonych przez strony. Zdaniem Sądu opinie zostały sporządzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, wskazaniem wiedzy i doświadczenia życiowego. Biegli

przy sporządzaniu opinii wykazali się znajomością poruszanej problematyki oraz odpowiednim przygotowaniem merytorycznym.

W ocenie Sądu powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powodowie w niniejszej sprawie domagali się ostatecznie łącznej kwoty 599.453,40 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości trzech nieruchomości oraz tytułem odszkodowania, związanego z rewitalizacją akustyczną nieruchomości powodów.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości oraz kosztów wykonania izolacji akustycznej wskazując, na art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska. Jako podstawę żądania odszkodowania wskazano również przepis art. 435 k.c.

Zgodnie z art 129 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 25, poz. 150) 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. Przepis ust. 2 stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Stosownie zaś do treści przepisu ust. 3 roszczenie, o którym mowa

w ust. 1 i 2 przysługuje również użytkownikowi wieczystemu nieruchomości, a roszczenie, o którym mowa w ust. 2, także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości. Zgodnie z ust. 4 z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1 - 3 można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Przepis art. 435 § 1 k.c. stanowi, że prowadzący na własny rachunek przedsiębiorstwo lub zakład wprawiany w ruch za pomocą sił przyrody (pary, gazu, elektryczności, paliw płynnych itp.) ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobie lub mieniu, wyrządzoną komukolwiek przez ruch przedsiębiorstwa lub zakładu, chyba że szkoda nastąpiła wskutek siły wyższej albo wyłącznie z winy poszkodowanego lub osoby trzeciej, za którą nie ponosi odpowiedzialności.

Bezsporne w sprawie pozostawało, że w obszarze ograniczonego użytkowania dla (...)utworzonym uchwałą numer (...)Sejmiku Województwa (...) z 20 czerwca 2011 roku, znalazły się nieruchomości powodów oraz że nieruchomość położona przy ul. (...) znajduje się w strefie Z2, natomiast nieruchomość położona przy ul. (...) znajduje się w strefie Z1.

W pierwszym rzędzie Sąd odniósł się do kwestii, czy upłynął 2 - letni termin określony w przepisie art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (dalej – p.o.ś.) na dochodzenie odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z tych nieruchomości od dnia wejścia w życie regulacji wprowadzającej to ograniczenie.

W ocenie Sądu nie doszło do wygaśnięcia roszczeń powoda z tego tytułu. W wyroku z dnia 7 marca 2018 r. wydanym w sprawie sygn. akt K 2/17, Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że przepis art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i traci on moc obowiązującą z upływem 12 miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej.

W uzasadnieniu tego wyroku Trybunał Konstytucyjny wskazał na szereg okoliczności, w tym m. in. zwrócił uwagę, że przepis art. 129 ust. 4 p.o.ś. nie spełnia przesłanki najmniejszej uciążliwości. Przepis ten nie stanowi najmniej dolegliwego środka, prowadzącego do osiągnięcia celu założonego przez prawodawcę. Osiągnięcie tego celu, przy zachowaniu racji posłużenia się instytucją dawności, mogłoby nastąpić przy zakreśleniu w ustawie dłuższego terminu prekluzji, dającego uprawnionym realną możliwość dochodzenia roszczeń, bez uszczerbku dla przydatności instytucji.

Z tej przyczyny wskazać należało, że uznanie przez Trybunał Konstytucyjny przepisu art. 129 ust. 4 p.o.ś. za niezgodny z Konstytucją w zakresie, w jakim termin prekluzyjny tam przewidziany był zbyt krótki, nie można było uznać pozwu,

nawet uwzględniając, że nieruchomości powodów zostały wprowadzone do obszaru ograniczonego użytkowania już na podstawie rozporządzenia nr 50 z dnia 7 sierpnia 2007 r., za wniesiony po upływie terminu zawitego.

W ocenie Sądu nie można było również uwzględnić podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, gdyż strona powodowa dochodziła roszczeń w związku z wprowadzeniem nieruchomości do obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...)

Odszkodowanie dochodzone na podstawie art. 129 p.o.ś. zaczyna bieg swojej wymagalności z chwilą ustanowienia na odpowiednim terytorium obszaru ograniczonego użytkowania. W takim stanie, gdy powodowie dochodzili odszkodowania w związku z ustanowieniem na ich nieruchomościach obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały nr (...), nie można było uznać, aby wytoczone przez nich w dniu 22 lipca 2013 r. powództwo zostało wniesione po upływie terminu przedawnienia określonego w art. 118 k.c. i to niezależnie, który z terminów przedawnienia określonych w tym przepisie miałby znaleźć zastosowanie w sprawie.

Przy uznaniu, że powództwo nie powinno podlegać oddaleniu z przyczyny upływu terminu zawitego lub wniesienia go po upływie terminu przedawnienia Sąd przystąpił do merytorycznej części rozstrzygnięcia. Zgodnie z art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Zastosowanie przepisu art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska jako podstawy roszczenia odszkodowawczego właściciela nieruchomości z tytułu obniżenia jej wartości w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego (w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, w wyroku z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09 oraz w wyroku z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11). Sąd Najwyższy wskazał, że 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 p.o.ś. jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest przy tym uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 p.o.ś.

Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem orzecznictwa zmniejszenie się wartości nieruchomości z powodu sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas, niepozwalającego dotrzymać standardów jakości środowiska jest stratą (szkodą) powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Nie jest to szkoda wyłącznie hipotetyczna aktualizująca się w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi bowiem dobro o charakterze inwestycyjnym i jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość rynkową może być przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela jak korzystanie z niej, stąd traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08). W myśl art. 129 ust. 2 p.o.ś. Ustawodawca przesądził, że szkoda obejmuje zmniejszenie wartości nieruchomości. Roszczenie o odszkodowanie za spadek wartości nieruchomości znajduje swoją podstawę prawną w przepisie art. 129 ust. 2 ustawy p.o.ś., który stanowi, że właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, a szkoda ta obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd uznał za niezbędne ustalenie w pierwszej kolejności, czy uchwała nr (...) wprowadziła w odniesieniu do nieruchomości powodów ograniczenia dalej idące aniżeli te, które zostały wprowadzone rozporządzeniem nr (...) wojewody (...).

Rozporządzeniem nr (...)Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r.

(Dz. Urz. Woj. M.. z dnia 10 sierpnia 2007 r. nr (...), poz. (...)) został utworzony obszar ograniczonego użytkowania dla (...). Każda z przedmiotowych nieruchomości powodów znajdowała się w całości w obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie M.

W dniu 4 sierpnia 2011 r. weszła w życie zaś uchwała nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...). Nieruchomości położone przy ul. (...) znalazły się w całości na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, odpowiednio w strefie Z1 i Z2.

Pierwsza nieruchomość będąca przedmiotem rozpoznawanej sprawy, położona jest przy ul. (...), w której wyodrębniono dwa lokale mieszkalne. Nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek mieszkalny, wpisana jest w księdze wieczystej nr (...), z obrębem nr (...), działki nr (...). Zgodnie z Rozporządzeniem nr (...)lokale znajdujące się na ww. działce zostały objęte strefą M obszaru ograniczonego użytkowania, a następnie, z mocy uchwały nr (...), nieruchomość została włączona do strefy Z1.

W ocenie Sądu należało stwierdzić, że w przypadku lokali powodów, znajdujących się przy ul. (...) doszło do zwiększenia ograniczeń z uwagi na zakres zakazów wprowadzonych uchwałą nr (...)Sejmiku Województwa (...).

Porównując ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości objętych OOU, wprowadzone na mocy obu aktów prawa miejscowego Sąd wskazał, że w strefie M dopuszczalna była zmiana sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Natomiast uchwała nr (...)wprowadziła dalej idące ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości, tj. zakazano przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową, lokalizowania budynków o funkcji mieszkaniowej oraz zmiany funkcji budynków istniejących na budynki o funkcji mieszkaniowej.

Opierając się na opinii biegłego sądowego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego między włączeniem nieruchomości przy ul. (...) do obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości powodów.

Z opinii powołanej w sprawie biegłej z zakresu wyceny nieruchomości wynikało, że ograniczenia wprowadzone Rozporządzeniem nr (...), a następnie Uchwałą nr (...) spowodowały obniżenie wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...). Biegła w ustnych wyjaśnieniach do opinii wskazała, że brak transakcji sprzedażowych, jaki ma miejsce na obszarze, w którym znajdują się lokale powodów, jest równoznaczny z brakiem zainteresowania rynkiem nieruchomości na danym obszarze.

Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, zaś usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwiało właścicielom wystąpienia na drogę prawną o ochronę przed nimi. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istniał w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z nich wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Uwzględniając powyższe Sąd uznał, że powodowie wykazali, że wartość

nieruchomości położonych przy ul. (...) oraz przy ul. (...) uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie ich obszarem ograniczonego użytkowania.

Pozwany zarzucał, że nie można twierdzić, iż wprowadzenie OOU wpłynęło na spadek atrakcyjności i cen nieruchomości, a jeśli nawet nastąpił jakikolwiek spadek wartości nieruchomości w pobliżu lotniska, to z pewnością nie nastąpiło to z chwilą wejścia w życie Uchwały, lecz wiele lat wcześniej. Niemniej jednak, okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawiał strony powodowej roszczenia odszkodowawczego.

Drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości działaniem OOU. Ten akt prawa miejscowego wiązał się z rozwojem lotniska i brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziaływało na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego względu nie było słusznym stanowisko pozwanego, który kwestionował związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała z 2011 prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą był oczywisty. Bez znaczenia dla prawdziwości powyższego rozumowania pozostawała okoliczność, że hałas lotniczy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru.

Sąd odniósł się do poszczególnych lokali mieszkalnych wyżej wskazanej nieruchomości. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegła stwierdziła ostatecznie, że w związku z wprowadzeniem OOU spadek wartości nieruchomości, położonej w W. przy ul. (...) wynosił 162.950 zł. Podobnie spadek wartości lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) wynosił 162.950 zł.

Druga nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej sprawy, położona jest przy ul. (...). Zgodnie z Rozporządzeniem nr 50 nieruchomość ta została objęta strefą M obszaru ograniczonego użytkowania, a następnie, na mocy uchwały nr (...) nieruchomość została włączona do strefy Z2.

W ocenie Sądu należy stwierdzić, że w przypadku powyższej nieruchomości nie doszło do powstania szkody w skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania na mocy uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 roku. Porównując ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości objętych OOU wprowadzone na mocy obu aktów prawa miejscowego należy wskazać, że w strefie M dopuszczalna była zmiana sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowa nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy. Uchwała (...) nie wprowadziła w tym zakresie żadnych zmian w strefie Z2. Skoro nie doszło do dalej idących ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przy ul. (...), nie ma podstaw do uznania, że powodom przysługuje roszczenie o odszkodowanie w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i zwiększeniem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości przy ul. (...), gdyż do zwiększenia ograniczeń nie doszło. Wobec powyższego powództwo w tym zakresie należało oddalić. Biegłej z zakresu wyceny wartości nieruchomości nie została zadana teza dowodowa dotycząca wpływu uciążliwości związanych z hałasem lotniczym na wartość nieruchomości.

Powodowie w ostatecznie sprecyzowanym powództwie wnosili o zasądzenie z tytułu spadku wartości trzech nieruchomości kwoty 545.300 zł, natomiast z tytułu odszkodowania związanego z koniecznością wykonania izolacji akustycznej trzech nieruchomości kwoty 54.153,40 zł.

W odniesieniu do wysokości odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości poszczególnych nieruchomości, Sąd opierając się na opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości uznał za zasadne żądanie powodów w zakresie roszczenia odszkodowawczego w łącznej wysokości 285.162,50 zł, na którą składają się:

- kwota łączna 162.950 zł tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości przy ul. (...), w szczególności na rzecz A. K. kwota 40.737,50 zł, zaś rzecz R. K. kwota 40.737,50 zł oraz na rzecz K. K. kwota 81.475,00 zł.

- na rzecz J. B. kwota 122.212,50 zł, tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości położonej przy ul. (...).

Odnosząc się do roszczenia z tytułu odszkodowania za rewitalizację akustyczną budynków, zgodnie z dyspozycją art. 136 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych, dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Na podstawie zaś § 6 ust. 2 uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania poprzez konieczność zastosowania w istniejących budynkach zabezpieczenia zapewniającego klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Przy ustalaniu szkody w tym zakresie należało również uwzględnić okoliczność, że dla terenów położonych w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzonego ww. uchwałą, czyli dla terenu, na którym znajduje się budynek przy ul. (...), wprowadzono ograniczenia w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z terenu. Określone zostały również wymagania techniczne, dotyczące budynków, polegające na konieczności zapewnienia odpowiedniej izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów w obiektach nowo projektowanych oraz zastosowaniu zabezpieczeń, zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach w budynkach istniejących.

Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd stwierdził, że powodowie ponieśli szkodę na skutek konieczności dokonania rewitalizacji akustycznej lokalu. Biegły akustyk wskazał, że w budynek przy ul. (...) spełniał po wymianie stolarki okiennej w 2014 r. wymogi, dotyczące izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych w budynkach, wynikające z obowiązujących norm w dziedzinie akustyki budowlanej. Biegły sądowy wskazał, że w świetle wyników badań następstw hałasu lotniczego nie zachodzi potrzeba wykonywania dodatkowej warstwy izolacji akustycznej ścian zewnętrznych budynku, gdyż wymiana okien, pod warunkiem właściwego doboru nowej stolarki i odpowiednio wykonanego jej montażu będzie wystarczająca dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Sąd uznał za zasadne zasądzenie kwoty 21.603,24 zł tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną budynku przy ul. (...), w szczególności na rzecz poszczególnych współwłaścicieli kwoty:

- 5.400,81 zł na rzecz A. K.,

- 5.400,81 zł na rzecz R. K.

- i 10.801,62 zł na rzecz K. K..

Odnosząc się do lokalu położonego przy ul. (...) Sąd wskazał, że zgodnie z treścią art. 136 ust. 3 p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych, dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Odszkodowanie z tytułu poniesionych kosztów rewitalizacji akustycznej nieruchomości przysługuje nie tylko właścicielowi, lecz także osobie posiadającej ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości. Zgodnie z opinią biegłego sądowego, w świetle wyników badań następstw hałasu lotniczego nie zachodzi potrzeba wykonywania dodatkowej warstwy izolacji akustycznej ścian zewnętrznych budynku, gdyż wymiana okien, pod warunkiem właściwego doboru nowej stolarki i odpowiednio wykonanego jej montażu będzie wystarczająca dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego. Sąd uznał za zasadne zasądzenie kwoty 17.944,16 zł na rzecz J. B. tytułem odszkodowania za rewitalizację akustyczną budynku przy ul. (...).

Nieruchomość położona przy ul. (...) również została objęta regulacją § 6 Uchwały nr (...) która wprowadziła konieczność zastosowania zabezpieczenia, zapewniającego właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach zgodnie z ustawą Prawo budowlane oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy. Sąd uznał, że w związku z pozostawieniem powyższej nieruchomości w strefie Z2, w obrębie której nie zostały wprowadzone Uchwałą nr (...)z dnia 20 czerwca 2011r. nowe ograniczenia oraz wymagania techniczne dotyczące istniejących budynków, powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Ostatecznie, na rzecz powódki K. K. podlegała zasądzeniu łączna kwota 92.276,62 zł, na rzecz powodów A. K. i R. K. łączne kwoty po 46.138,31 zł, zaś na rzecz powoda J. B. łączna kwota 140.156,66 zł.

Od zasądzonych kwot należały się powodom odsetki zgodnie z art. 481 k.c. Termin spełnienia świadczenia powodów nie był oznaczony ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, zatem świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Roszczenie powodów powstało jeszcze przed wyrokiem zasądającym odszkodowanie, gdyż pozwany był skutecznie wezwany do zapłaty. Powodom należały się odsetki od zasądzonej kwoty zgodnie z wezwaniem do zapłaty doręczonym pozwanemu w dniu 21 sierpnia 2009 r., przy czym powodowie we wniosku o odszkodowanie nie określili terminu zapłaty, stąd Sąd uznał za rozsądny 7 - dniowy termin do zapłaty i zasądził odsetki ustawowe od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia zapłaty (z odpowiednią modyfikacją statusu odsetek ustawowych, która weszła w życie od dnia 1 stycznia 2016 r.).

O zasadzie rozdzielenia kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – w odniesieniu do powodów K. K. i J. B., którzy wygrali sprawę w całości i w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. w odniesieniu do powodów A. K. i R. K., którzy wygrali sprawę z pozwanym w stosunku 38 % do 62 %, zaś w oparciu o przepis art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu; po uprawomocnieniu się niniejszego wyroku, referendarz sądowy wyda postanowienie, w którym dokona szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli powodowie A. K. i R. K. oraz pozwany.

Pozwany zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie punktu I, II, III, IV, VI, VII oraz VIII wyroku, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1. art. 233 § 1 k.p.c.:

a. poprzez błędną oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. opinii biegłego sądowego A. R., polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że opinia z wyceny została sporządzona w sposób prawidłowy w granicach określonej tezy dowodowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz, że udziela jasnej, logicznej i stanowczej odpowiedzi, że na skutek wejścia w życie uchwały doszło do obniżenia wartości lokali, podczas gdy opinia z wyceny nie określa jaka była wartość lokali przed objęciem ich obszarem ograniczonego użytkowania z 2007 r. na skutek wejścia w życie rozporządzenia nr 50 Wojewody (...) z dnia 7 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla (...)oraz jakie ograniczenia, wynikające z uchwały oraz w jakim stopniu wpłynęły na wartość lokali, przy uwzględnieniu wcześniejszego położenia lokali w OOU z 2007 r. przez co nie odpowiada na kluczowe dla przedmiotowej sprawy pytania, tj. w szczególności czy i ewentualnie o jaką kwotę obniżyła się wartość lokali w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania z 2011 r. powstałego na skutek wejścia w życie uchwały nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 20 czerwca 2011 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania („OOU”) dla (...)w dniu 3 sierpnia 2011 r.;

b. poprzez błędną oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. opinii z zakresu akustyki dotyczącej poziomu hałasu i kosztów rewitalizacji akustycznej lokali, sporządzonej przez biegłego T. S., polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że w związku z wejściem w życie uchwały należy poczynić dodatkowe nakłady na lokale przy jednoczesnym uwzględnieniu wcześniejszego położenia lokali w OOU z 2007 r. podczas gdy z treści opinii akustycznej nie wynika, aby na skutek wejścia w życie

uchwały w lokalach doszło do zwiększenia dopuszczalnych norm hałasu, a zatem pomiędzy ewentualnym brakiem prawidłowego klimatu akustycznego, a objęciem lokali OOU z 2011 r. nie zachodzi związek przyczynowo - skutkowy, który uzasadniałby odpowiedzialność pozwanego;

c. poprzez błędną oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. opinii z zakresu budownictwa, dotyczącej kosztów rewitalizacji akustycznej lokali sporządzonych przez biegłego W. G. (1), polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że sporządzony przez biegłego z budownictwa kosztorys prac rewitalizacyjnych sporządzony został prawidłowo i poprawnie określał koszt prac budowlanych niezbędnych do zapewnienia w lokalach prawidłowego klimatu akustycznego, w sytuacji gdy zawarte w opinii z budownictwa wnioski nie są spójne, natomiast zakres prac oraz ich koszt nie zostały poparte argumentami, które byłyby jasne oraz weryfikowalne;

2. art. 205¹² § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c.:

a. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu wyceny wartości nieruchomości niż biegła z wyceny, na okoliczności wskazane przez pozwanego na terminie rozprawy w dniu 16 grudnia 2015 r., podczas gdy okoliczności mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione,

b. poprzez oddalenie prawidłowo zgłoszonego wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu akustyki budowlanej niż biegły akustyk, na okoliczności wskazane przez pozwanego na terminie rozprawy w dniu 7 września 2018 r., podczas gdy okoliczności, mające istotne znaczenie dla sprawy, nie zostały wyjaśnione;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a. art. 129 ust. 2 POŚ w zw. z art. 322 ust. 1 POŚ i w zw. z art. 361 § 1 k.c., polegające na ich błędnym zastosowaniu na skutek nieprawidłowego przyjęcia, że w niniejszej sprawie zachodzi związek przyczynowo skutkowy pomiędzy wprowadzeniem uchwały, a spadkiem wartości lokali pomimo, że z opinii z wyceny wynika, iż lokale nie zostały objęte dodatkowymi ograniczeniami, wynikającymi z uchwały w porównaniu do ograniczeń wprowadzonych przez rozporządzenie nr (...),

b. art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powodów odsetek ustawowych od kwot wskazanych w wyroku od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, podczas gdy prowadzi to do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powodów, a wartość zasądzonych odszkodowania wykracza poza ramy zobowiązania odszkodowawczego, bowiem wysokość szkody powodów została ostatecznie ustalona dopiero w wyroku, a zatem prawidłowym winno być naliczenie odsetek ustawowych od daty wydania wyroku, a najwcześniej od daty otrzymania przez pozwanego poszczególnych opinii;

c. art. 156 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji wyrokowanie na podstawie nieaktualnej opinii z wyceny stanowiącej operat szacunkowy wydany w dniu 19 czerwca 2015 r., w sytuacji gdy operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony maksymalnie przez okres 24 miesięcy od daty jego sporządzenia, pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez biegłego poprzez umieszczenie stosownej klauzuli na operacie, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, gdyż biegły z szacowania nie potwierdził operatu szacunkowego w powyższym terminie, a dokonana przez biegłego aktualizacja nie może zostać uznana za nową opinię;

4. w oparciu o art. 380 k.p.c. pozwany wniósł o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji:

a. postanowienia Sądu I instancji z dnia 16 grudnia 2015 r. o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczności wskazane w piśmie Pozwanego z dnia 8 stycznia 2020 r.;

b. postanowienia Sądu I instancji z dnia 7 września 2018 r. o oddaleniu wniosku pozwanego o dopuszczenie dowodu z innego biegłego z zakresu akustyki budowlanej na okoliczności wskazane w postanowieniu Sądu z dnia 18 kwietnia 2016 r.

Na podstawie art. 374 k.p.c. pozwany wniósł o rozpoznanie sprawy przez Sąd II instancji na rozprawie.

W oparciu o powyższe zarzuty oraz wnioski na podstawie art. 386 § 1 i § 4 k.p.c. pozwany wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych,

a ewentualnie

2. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części dotyczącej pkt. V w całości, tj. odnośnie oddalenia powództwa A. K. i R. K. co do kwoty po 76.265,50 zł (łącznie 152.531 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz punkt VI i VII wyroku o kosztach sądowych w zakresie, w jakim kosztami zostali obciążeni powodowie A. K. i R. K. (62 %), zarzucając wyrokowi:

a. nie rozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. w zakresie oddalonego powództwa, tj. nie zbadanie czy powodowie zgłosili roszczenie w terminie przewidzianym rozporządzeniem i z którego aktu normatywnego przysługują im roszczenia a przyjęcie (bez opisanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn takiego rozstrzygnięcia), że przysługuje im roszczenie wyłącznie z uchwały;

b. naruszenie przepisów postępowania art. 327¹ § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez nie wskazanie w uzasadnieniu czy Sąd uznaje roszczenie za zgłoszone w terminie zawitym na podstawie rozporządzenia nr 50 zarówno odnośnie nieruchomości położonej przy ul. (...) jak i obu nieruchomości przy ul. (...);

c. błędne ustalenie stanu faktycznego poprzez przyjęcie, że do powstania szkody odnośnie nieruchomości położonej przy ul. (...) nie doszło na skutek wprowadzenia uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) i nie rozpoznanie sprawy w zakresie powództwa o odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i odszkodowania za koszty rewitalizacji odnośnie nieruchomości przy ul. (...) poprzez brak analizy czy doszło do szkody z tytułu wejścia w życie rozporządzenia nr (...) Wojewody (...) i czy zgłoszono roszczenie odnośnie ww. nieruchomości w terminie przewidzianym rozporządzeniem nr (...)

d. naruszenie prawa materialnego art. 129 poś poprzez uznanie, że powodom nie przysługują roszczenia mimo ich zgłoszenia w terminie, wynikającym z rozporządzenia nr 50 odnośnie nieruchomości położonej przy ul. (...);

e. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy - art. 227 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w szczególności wobec uznania, że nie doszło do spadku wartości nieruchomości powodów przy ul. (...) na podstawie uchwały mimo, że biegła A. R. w opinii aktualizującej z dnia 19 listopada 2019 r. s 47 stwierdziła, że „ograniczenia wprowadzone Rozporządzeniem nr (...) (...) a następnie Uchwałą nr (...) (...) spowodowały obniżenie wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...) (...) o 183.900 zł” przy jednoczesnym uznaniu ww. opinii są w pełni prawidłową i za pełnowartościowy materiał dowodowy.

Mając na uwadze powyższe uchybienia na podstawie art. 368 § 1 pkt. 5 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. powodowie wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II i III poprzez zasądzenie na rzecz powodów A. K. i R. K. dodatkowo kwoty po 76.265,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty i zmianę punktu VI i VII poprzez uznanie, że A. K. i R. K. wygrali sprawę z pozwanym w całości.
2. rozpoznanie apelacji na rozprawie w trybie art. 374 k.p.c.
3. zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, również za instancję odwoławczą, według norm przepisanych dla obu powodów oddzielnie.

Ewentualnie powodowie wnieśli o uchylenie ww. wyroku w zaskarżonej części i przekazanie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania wraz z wnioskiem o zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje na rzecz obu powodów.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powodów jest w przeważającej mierze zasadna, apelacja pozwanego zasługiwała na uwzględnienie w niewielkiej części.

Co do zasady nieuprawnione okazały się zarzuty apelacji pozwanego, dotyczące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną oraz sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, tj. opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego A. R., opinii z zakresu akustyki, sporządzonej przez biegłego T. S. oraz opinii z zakresu budownictwa, sporządzonej przez biegłego W. G. (1) a także naruszenia art. 227 w związku z art. 217 i art. 286 oraz art. 278 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii wskazanych biegłych.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy dokonał właściwej – mieszczącej się w granicach art. 233 § 1 k.p.c. – oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym przede wszystkim dowodu z opinii biegłych sądowych. Zgodnie z zapatrywaniem judykatury opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz w oparciu o szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej. Specyfika oceny tego dowodu wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia i wiedzy powszechnej (tak SA w Łodzi w wyroku z dnia 11 stycznia 2013 r. I ACa 1003/12,; SN w postanowieniu z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98,). Nie chodzi tu przy tym o kwestię wiarygodności, jak przy dowodzie z zeznań świadków i stron, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił do przekonania Sądu.

Sąd pierwszej instancji opierając się na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu akustyki T. S. podniósł, że są jest ona jasna, rzeczowa i przejrzysta. Biegły w sposób przekonujący i wyczerpujący oraz zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz sposób, w jaki do nich doszedł. Wobec tego Sąd ten trafnie uznał, że opinia biegłego w zakresie ustalającym stan klimatu akustycznego dla budynków powodów jest wiarygodna i przydatna. Strona pozwana nie zdołała natomiast wykazać, aby którakolwiek z wydanych przez biegłego opinii zawierała jakiegokolwiek błędy metodologiczne bądź uchybienia, które pozwoliłyby podważyć jej spójność bądź rzetelność. W omawianej sprawie nie było uzasadnionych podstaw do tego, żeby odmówić wiary opiniom wydanym przez T. S.. Z opinii w zakresie akustyki wynika, że spełnienie wynikających z rozporządzenia Wojewody (...) nr (...)z dnia 7 sierpnia 2007 r., a następnie z uchwały nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 21 czerwca 2011r. wymogów, dotyczących izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych budynku wymaga wymiany stolarki okiennej i drzwiowej na taką, która zapewni wzrost izolacyjności akustycznej. Ponadto zalecane jest także zainstalowanie nawiewników. Biegły sądowy T. S. podał, że istotnym elementem dla zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej jest również system wentylacji,

zapewniający optymalną i zgodną z przepisami oraz normami wymianę powietrza wewnątrz budynku w przypadku braku możliwości rozszczelnienia okien ze względu na generowany hałas.

Niezasadny jest zarzut apelacji, iż opinie akustyczne nie mogą uzasadniać roszczenia powodów, albowiem ich ustalenia zostały oparte głównie o wyniki z oddalonych od nieruchomości punktów pomiarowych ((...) i (...)). Biegły w dniu 10 sierpnia 2016 r. przeprowadził pomiary hałasu lotniczego, w lokalu nr (...) przy ul. (...) dokonał 152 pomiary, a w lokalu nr (...) – 147 pomiarów, zarówno w porze dziennej jak i nocnej. Pomiary hałasu lotniczego dla nieruchomości przy ul. (...) zostały przeprowadzone w dniu 11 sierpnia 2016 r., biegły dokonał 167 pomiarów podczas całej doby. Uzupełniająco jedynie biegły poddał analizie wyniki monitoringu hałasu lotniczego w punkcie pomiarowym nr 1 (...) dla budynku powodów przy ul. (...) oraz w punkcie pomiarowym nr 3 (...) dla budynku powodów przy ul. (...). Biegły wyjaśnił, że punkt pomiarowy (...) położony jest w linii prostej w odległości 700 m od nieruchomości przy ul. (...) (punkt pomiarowy (...) w odległości 3.200 m od nieruchomości przy ul. (...)), jednakże uwzględniając trajektorię lotów na trasie punkt pomiarowy – płyta lotniska samoloty przelatują w odległości 300 – 400 m od nieruchomości powodów przy ul. (...) (w przypadku nieruchomości przy ul. (...) – w odległości ok. 700 m), można zatem uznać, że wyniki monitoringu hałasu lotniczego w środowisku dla wskazanych punktów pomiarowych są reprezentatywne dla nieruchomości gruntowych oraz budynków powodów. Dodatkowo punkty pomiarowe zlokalizowane są na wysokości 5 m, dzięki czemu wyniki monitoringu hałasu lotniczego dokonane w tych punktach dobrze odzwierciedlają poziom ekspozycji na hałas lotniczy, jakiemu podlega zabudowa niska i nieruchomości gruntowe, czyniąc wyniki bardziej reprezentatywnym dla nieruchomości powodów. Mając na uwadze wyniki swoich pomiarów oraz pomiarów monitoringowych biegły jednoznacznie wskazał, że okresowo występuje nieprawidłowy stan klimatu akustycznego w porze dziennej i nocnej w pomieszczeniach mieszkalnych budynku przy ul. (...) w następstwie hałasu lotniczego w środowisku otaczającym budynki powodów. Biegły składając zeznania przed Sądem Okręgowym w dniu 7 września 2018 r. podtrzymał złożone opinie i wskazał, że w przypadku obu nieruchomości powodów poziom hałasu jest bardzo uciążliwy.

Niezasadny jest zarzut apelacji, zgodnie z którym norma zastosowana przez biegłego z akustyki przy badaniu poziomu dźwięku w budynku, tj. PN-87/B-02151-02 „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach. Dopuszczalne wartości dźwięku w pomieszczeniach” nie może być stosowana w celu badania wpływu hałasu lotniczego na klimat akustyczny w budynkach. Biegły wskazał, że jest to norma obowiązująca, miarodajny pozostaje jej jednoznaczny zapis z Tabeli nr 1, określający przedmiot normy jako dopuszczalny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczenia od wszystkich źródeł hałasu łącznie i hałas lotniczy należy traktować jako jeden spośród hałasów zewnętrznych.

Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego nietrafne są podniesione przez pozwanego w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 278 § 1 poprzez oparcie zaskarżonego wyroku na wadliwej opinii biegłego akustyka, a także naruszenia art. 227 w związku z art. 217 i art. 286 oraz art. 278 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego akustyka innego niż biegły T. S.. Sąd Okręgowy trafnie bowiem wskazał, że biegły sporządził opinię rzetelną, spójną, logiczną i umotywowaną, zaś w kolejnych opiniach uzupełniających udzielił wyczerpujących odpowiedzi na wszystkie zarzuty zgłoszone w toku procesu przez obie strony postępowania.

Z opinii biegłego akustyka wynika, że klimat akustyczny na posesji powodów oraz w ich lokalach nie jest wystarczający i występują przekroczenia poziomów dopuszczalnych w odniesieniu do jednej doby. Konieczne jest zatem zaprojektowanie takich rozwiązań z dziedziny akustyki budowlanej, które umożliwią zapewnienie właściwego stanu klimatu akustycznego w pomieszczeniach (wymiana stolarki okiennej i balkonowej na stolarkę o podwyższonej izolacyjności oraz zapewnienie właściwego przewietrzania i ogrzewania pomieszczeń). Bazując właśnie na tych ustaleniach opinii akustyka biegły z zakresu budownictwa wskazał i wycenił działania, mające na celu podniesienie izolacyjności akustycznej budynków, należących do powodów. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zakwestionowania opinii biegłego ds. budownictwa W. G. (2). Opinii tej nie może podważyć zarzut, podniesiony w apelacji pozwanego, iż kosztorys wymiany stolarki okiennej jest nieprawidłowy, bowiem biegły powinien koszty robocizny wliczyć w cenę zakupionego przez klienta materiału. Teza ta jest gołosłowna, stanowi wyłącznie niczym

nie uzasadnione stanowisko pozwanego. Niezasadny jest także zarzut, że biegły przedstawił ofertę tylko jednego producenta okien, z opinii wynika, że biegły wysłał zapytania ofertowe do pięciu firm, zajmujących się produkcją okien, odpowiedzi otrzymał od dwóch firm, pozostałe bowiem nie podjęły się dostawy okien o wymaganej izolacyjności, obie oferty biegły omówił. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wnioski sformułowane przez biegłego nie budziły wątpliwości co do ich logicznej poprawności w świetle poszczególnych elementów przeprowadzonych czynności badawczych.

Odnosząc się do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wskazać należy, że opinia wydana w postępowaniu sądowym, która określa wartość nieruchomości (operat szacunkowy) co do zasady nie może być wykorzystana po upływie terminu określonego w art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz.U.2004.261.2603 ze zm.) (tak np. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 maja 2010 r., V CSK 13/10). Sąd Apelacyjny nie mógł zatem oprzeć się na opinii biegłej A. R., sporządzonej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, ani na opinii aktualizacyjnej dnia 19 listopada 2019 r., tym bardziej, że opinia ta została wyraźnie zakwestionowana w apelacji. Konieczne okazało się uwzględnienie wniosku ewentualnego z apelacji – o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Teza dowodowa została sformułowana z uwzględnieniem zarzutów apelacji pozwanego, zgodnie z którymi opinia powinna określać wartość nieruchomości nie tylko na 2011 rok, ale również na rok 2007, aby zanalizować wzajemną relację ograniczeń, płynących z uchwały nr (...) i rozporządzenia nr (...), a także przy określaniu wartości nieruchomości opinia powinna uwzględniać wyłącznie okoliczność wejścia w życie aktu, ustanawiającego obszar ograniczonego użytkowania, a nie jakiegokolwiek inne czynniki, wpływające na wartość nieruchomości.

Na podstawie opinii biegłej A. R. sporządzonej w postępowaniu apelacyjnym, jak również ustnego wyjaśnienia opinii, Sąd Apelacyjny ustalił, że różnica pomiędzy wartością hipotetyczną a rzeczywistą, obrazująca wpływ utworzenia OOU w 2007 roku oraz objęcie nieruchomości lokalowej nr 1 i 2 przy ul. (...) strefą M wynosi 119.500 zł, a następnie na skutek uchwały nr (...) i objęcia nieruchomości strefą Z1 wynosi łącznie 191.500 zł (wnioski opinii – k. 1663). Natomiast różnica pomiędzy wartością hipotetyczną a rzeczywistą, obrazująca wpływ utworzenia (...) w 2007 roku oraz objęcie nieruchomości przy ul. (...) strefą M wynosi 35.000 zł, a następnie na skutek uchwały nr (...) i objęcia nieruchomości strefą Z2 wynosi łącznie 161.000 zł (wnioski opinii – k. 1662). Zdaniem Sądu opinia biegłej jest rzetelna i fachowa. Nie zostało wykazane przez żadną ze stron, że zawiera błędy logiczne czy też, że opiera się na wadliwym materiale porównawczym. Biegła na rozprawie apelacyjnej odniosła się rzeczowo i przekonująco do wszystkich zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego, których treść była jej znana przed rozprawą. W szczególności, odnosząc się do uwag strony pozwanej, biegła wyjaśniła na czym polega pośredni, negatywny wpływ ustanowionych ograniczeń, rzutujący na wartość nieruchomości powodów. Biegła podała, że spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) nastąpił na skutek narastającej stygmatyzacji w oczach potencjalnych nabywców, strefa Z2 stała się strefą, w której dopuszczalne są przekroczenia norm hałasu w porze nocnej, a degradacja nieruchomości ze strefy Z1 wpływa także negatywnie na nieruchomości, położone w strefie Z2. Biegła przekonująco odniosła się do poszczególnych kwestii, dotyczących nieruchomości porównawczych i przyjętej metody wyceny. Wskazać należy, że zdefiniowanie rynku, jego obszaru i przeprowadzona analiza, w tym także dotycząca określania cech i ich wpływu na cenę nieruchomości, to również wiedza specjalna jaką posiada biegły. Zdaniem Sądu, nie można biegłej skutecznie postawić zarzutu błędnie dobranej bazy transakcji, w szczególności tego, że dla potrzeb opinii biegła wyselekcjonowała 3 transakcje sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi położonymi w strefie Z1 i Z2 w dzielnicy W., w sytuacji gdy, jak biegła wyjaśniła w opinii, w strefach tych w okresie objętym opinią była bardzo mała ilość transakcji. Biegła zatem oparła się na dostępnym materiale porównawczym, dobierając właściwie do porównania nieruchomości o podobnych parametrach, położeniu i funkcjonalności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego biegła wykonała opinię rzetelnie, swoje stanowisko należycie umotywowowała, a także odniosła się wyczerpująco do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego. Wnioski końcowe opinii wynikają z przeprowadzonego badania transakcji na rynku nieruchomości, doboru właściwych nieruchomości porównawczych, zastosowania metody wyceny, którą biegła jako specjalista w swojej dziedzinie wybrała jako najbardziej przystającą do realiów niniejszej sprawy. Skoro biegła stwierdziła spadek cen w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, a pozwany nie zdołał wskazać, aby istniały inne, niż związane z lotniskiem przyczyny takiego spadku, to uprawniony jest pogląd, że przyczyną spadku cen jest właśnie obawa nabywców związana z tym, że wskutek ustanowienia

strefy ograniczonego użytkowania muszą liczyć się z hałasem lotniczym, który na określonym poziomie został dopuszczony na tym obszarze, zatem będą pozbawieni ochrony prawnej przed nadmiernymi immisjami, z której mogliby korzystać nabywając nieruchomości położoną poza obszarem ograniczonego użytkowania (tak uzasad. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 listopada 2018 r., sygn. VII AGa 1510/18).

Biorąc pod uwagę, że pozwany nie zdołał w niniejszej sprawie skutecznie podważyć wniosków opinii biegłej A. R., to chybione okazały się także zarzuty naruszenia art. 217 i 227 k.p.c., polegające na odmowie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Za Sądem I instancji podkreślić należy, że wyłączną podstawą dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego nie może być niezadowolenie strony, której stanowisko nie zostało potwierdzone w opinii sądowej.

W zakresie oceny zarzutów, dotyczących naruszenia prawa materialnego, podstawowe zagadnienie, wymagające wyjaśnienia w niniejszej sprawie to kiedy zostały skutecznie zgłoszone przez powodów roszczenia odszkodowawcze. Sąd Okręgowy nie dostrzegł bowiem, że strona powodowa dochodzi roszczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania zarówno na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)z 2011 r., jak i rozporządzenia Wojewody (...) nr (...) z roku 2007.

Wpływ wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 marca 2018 r., sygn. akt K 2/17, na który powoływała się strona powodowa, na stosowanie art. 129 ustawy – Prawo ochrony środowiska został wyjaśniony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2019 r., III CSK 91/17. Przepis ten miał stracić moc obowiązującą z upływem dwunastu miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej. W związku z treścią wyroku Trybunału Konstytucyjnego, ustawą z dnia 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2019 r. poz. 452) zmieniono brzmienie art. 129 ust. 4 p.o.ś., wydłużając termin do zgłoszenia roszczeń, o jakich mowa w art. 129 ust. 1-3 POŚ do trzech lat. Ustawa ta weszła w życie 14 marca 2019 r., a w myśl jej art. 2, do roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 p.o.ś., powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, w stosunku do których nie upłynął termin, o którym mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się art. 129 ust. 4 ustawy zmienianej w brzmieniu nadanej ustawą zmieniającą. Z powyższego wynika, że do roszczeń powodów, tak jak w sprawie III CSK 91/17, zastosowanie znajduje art. 129 ust. 4 p.o.ś. w brzmieniu obowiązującym do dnia 14 marca 2019 r., a więc dwuletni termin do zgłoszenia roszczeń, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 p.o.ś. W tym zakresie Sąd I instancji prawidłowo zastosował prawo materialne.

Tym niemniej należy zwrócić uwagę na orzecznictwo sądowe, zgodnie z którym posłużenie się przez ustawodawcę w art. 129 p.o.ś. zwrotem „wystąpić z roszczeniem” oznacza objęcie nim zarówno przypadków bezpośredniego zwrócenia się z roszczeniem do podmiotu zobowiązanego do jego zaspokojenia, jak i sytuacji, gdy wierzyciel od razu decyduje się na dochodzenie roszczeń przed sądem (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 10 października 2008 r., II CSK 216/08 i wyrok Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 2019 r., I CSK 22/18). Należy dodać, że do dochowania terminu określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś. konieczne jest, aby przed jego upływem oświadczenie o wystąpieniu z roszczeniem dotarło do obowiązującego do jego zaspokojenia w taki sposób, aby mógł się z nim zapoznać - art. 61 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z 2 października 2015 r., II CSK 720/14).

W świetle przedstawionych uwag pozostaje do rozważenia, czy wnioski powodów z 20 i 21 sierpnia 2009 r., które, co wynika ze złożonej na nich prezentaty pozwany otrzymał przed upływem dwuletniego terminu, liczonego od 25 sierpnia 2007 r., bowiem w dniu 21 sierpnia 2009 r., wywołały skutek, o jakim mowa w art. 129 ust. 4 p.o.ś. Zgodnie z orzecznictwem sądów powszechnych i Sądu Najwyższego powodowie zobowiązani byli jedynie do zgłoszenia roszczeń określonych rodzajowo, a nie do precyzyjnego oznaczenia ich wysokości, ponieważ oszacowanie rozmiaru roszczenia wymaga wiedzy specjalistycznej. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13, aprobując pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku zaskarżonego skargą kasacyjną. Wniosek pierwotnego powoda E. K. z dnia 21 sierpnia 2009 r., dotyczący ul. (...), został wypełniony w punkcie J1 w zakresie wykupu nieruchomości za kwotę 1,5 mln zł, w punktach J3 i J4, dotyczących odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości i z tytułu wykonania zabezpieczeń przed hałasem nie został wypełniony, jednakże te punkty nie zostały wykreślone. Nie można jednakże przyjąć, że pierwotny powód zgłosił także roszczenia odszkodowawcze, nie określając jedynie ich wartości. Wskazać bowiem należy na wniosek z daty 20 sierpnia 2009

r., dotyczący nieruchomości przy ul. (...), w którym powód wypełnił punkty J3 i J4, wskazując żądane kwoty odszkodowania, nie wypełnił natomiast punktu J1, dotyczącego wykupu nieruchomości, choć go nie skreślił. Oznacza to, że zgłoszone przez E. K. roszczenia odnośnie wskazanych nieruchomości były różne, nie wypełnienie we wniosku, dotyczącym nieruchomości przy ul. (...), punktu J3 i J4 nie wynikało z niemożności określenia żądanych kwot odszkodowania, które we wniosku, dotyczącym ul (...) zostały określone, ale dlatego, że pierwotny powód takich roszczeń wówczas nie zgłosił. W konsekwencji należało przyjąć, że opisane wezwanie nie stanowiło zgłoszenia roszczenia odszkodowawczego w zakresie nieruchomości przy ul. (...) w W. w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...)z 2007 r. Natomiast wniosek z dnia 20 sierpnia 2009 r., dotyczący ul. (...) w W., niewątpliwie stanowił zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...)z 2007 r.

Z kolei w odniesieniu do zachowania terminu zawitego do zgłaszania roszczeń z tytułu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) pierwotny powód E. K. w odniesieniu do nieruchomości przy ul. (...) zachował termin, gdyż uchwała weszła w życie 4 lipca 2011 r., a powód 12 czerwca 2013 r. złożył w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie zawiązanie do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty przez pozwanego odszkodowania w kwocie 2.000.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz kwoty 170.000 zł z tytułu kosztów zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku (k. 53). Sąd Apelacyjny podziela stanowisko zawarte w uchwale Sądu Najwyższego z 12 maja 2017 r. III CZP 7/17, zgodnie z którym do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska dochodzi także wówczas, gdy poszkodowany wniesie wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia, a odpis tego wniosku zostanie doręczony zobowiązanemu po upływie terminu dwuletniego.

Należy wskazać dalsze istotne w sprawie kwestie ogólne. Artykułem 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest objęte każde ograniczenie korzystania z nieruchomości położonej w obszarze ograniczonego użytkowania, lecz tylko takie ograniczenia, które w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania wynikają z zakresu ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, wskazanych w akcie prawa miejscowego, tworzącego obszar ograniczonego użytkowania. W związku z czym szkodą, podlegającą naprawieniu na podstawie tego przepisu, jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel będzie musiał znosić dopuszczalne na obszarze ograniczonego użytkowania immisje (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, nie publ.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26), tj. mające wpływ na wynikające z postanowień aktu prawa miejscowego wprowadzającego obszar ograniczonego użytkowania, zmniejszenie wartości nieruchomości. Ustanowienie OOU poszerza ustawowy zakres dopuszczalnych immisji, określając w ten sposób granice prawa własności.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego związek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko. Przyjmuje się więc, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu OOU. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 129/08, nie publ., wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/10, nie publ. z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47). Podobny pogląd Sąd Najwyższy zaprezentował w wyrokach z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16 i II CSK 113/16 (nie publ.). W sprawach tych pozwany (...) bronił się tym, iż nieruchomość powodów była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały wprowadzającej OOU. Sąd Najwyższy podkreślał, że ograniczenie prawa własności, będące skutkiem uchwalenia OOU, stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez właściciela nieruchomości objętej OOU, ale tej szkody nie wyczerpuje; jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu samo utworzenie OOU. W odbiorze bowiem potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu OOU, otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia

operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 marca 2020 r., sygn. akt I CSK 688/18 stygmatyzacja nieruchomości w związku z objęciem jej OOU, ze względu na odbiór potencjalnych nabywców takich nieruchomości zawiera w sobie komponent subiektywny, który również jest elementem kształtującym ceny rynkowe. (...) Wprowadzenie bowiem obszaru OOU aktem prawa miejscowego, ze względu na to, że dotyczy konkretnego i lokalnego obszaru może bardziej oddziaływać na wyobraźnię potencjalnych nabywców zainteresowanych nabyciem nieruchomości objętej tym obszarem, niż rozporządzenie jako akt prawa powszechnie obowiązującego. W odbiorze bowiem przeciętnego obserwatora stosunków społeczno - gospodarczych wprowadzenie OOU, pomimo obowiązywania wcześniej wskazanego rozporządzenia, zakłada zwiększenie ograniczeń w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia OOU, gdyż w przeciwnym wypadku, kierując się prostą logiką zdroworozsądkową, nie miałyby przecież sensu obejmowanie danej nieruchomości tym obszarem, skoro i tak nie zwiększa się zakres uciążliwości. Legalizacja hałasu jedynie w przypadku określonej zabudowy (tj. tak jak w tej sprawie o charakterze specjalnym - szpitali, domów opieki społecznej, czy zabudowy przeznaczonej na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży), pomimo objęcia formalnie tym obszarem wszystkich budynków, może nie być przekonująca i wystarczająca dla przeciętnego potencjalnego nabywcy.

Kategoryczne wykluczenie przez Sąd Okręgowy w tej sprawie aspektu stygmatyzującego nieruchomość przy ul. (...) w W. w powyższym rozumieniu (tj. w znaczeniu odbioru potencjalnych nabywców) wskutek ustanowienia OOU, w kontekście wpływu tego zdarzenia na zmniejszenie wartości nieruchomości, nie ma dostatecznego oparcia w poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleniach faktycznych i w ocenie opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości, z którego dowód został przeprowadzony w postępowaniu pierwszo, ale także drugo - instancyjnym. Sąd Okręgowy pominął, że z opinii biegłej A. R., którą w całości uznał za pełnowartościowy materiał dowodowy wynika, że ograniczenia wprowadzone rozporządzeniem nr 50, a następnie uchwałą nr (...), spowodowały obniżenie wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...). Tym samym ocena prawa materialnego Sądu Okręgowego w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia nie została dokonana prawidłowo i już z tej przyczyny nie może być mowy o prawidłowej odmowie pozytywnego zastosowania art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zakresie nieruchomości przy ul. (...) w W..

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego z uwzględnieniem powyższych aspektów. Z opinii wynika, że nastąpił spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) także na skutek ustanowienia OOU uchwałą Sejmiku nr (...), spadek ten nastąpił na skutek narastającej stygmatyzacji nieruchomości w oczach klientów, biegła wskazała dodatkowo, że degradacja nieruchomości w strefie Z1, czyli objętej większymi ograniczeniami, wpływa także na obniżenie wartości nieruchomości w strefie Z2. Spadek ten aktualny biegła określiła w niższej kwocie niż w pierwotnej opinii, tj. na kwotę 161.000 zł.

Ustalenie, że spadek wartości nieruchomości, położonej przy ul. (...) wynosi 161.000 zł oznacza, że powodowie A. K. i R. K. ponieśli szkodę odpowiadającą swojemu udziałowi – w wysokości 60.375 zł. P ponieśli także szkodę w wysokości 7.303 zł z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku (19.474,67 zł x 3/8), co daje łącznie kwotę 67.678 zł. Takie też kwoty, przy przyjęciu pozostałych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego za własne, Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz obu poszkodowanych, stosując art. 386 § 1 k.p.c.

Niezasadny okazał się zarzut apelacji pozwanego naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., i w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez brak zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wydania wyroku. Problem ten rozstrzygnął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 lipca 2016 r. (III CSK 170/16.), gdzie wyjaśniono, że „Roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska powstaje od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W celu określenia terminu wypłacania odszkodowania w określonej wysokości właściciel mógłby wezwać pozwanego do spełnienia świadczenia. Roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie z wypłatą dochodzonego odszkodowania może powstać jeszcze przed wydaniem wyroku zasądzającego odszkodowanie, jeżeli strona pozwana była skutecznie wzywana przez powódkę do wypłaty

odszkodowania przed takim wyrokiem (art. 455 k.c.)”. Sąd Apelacyjny w pełni podziela i aprobuje wyrażone w przywołanym postanowieniu wywody. Dodać należy, że wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. W niniejszej sprawie pozwany tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Charakter roszczenia powoda i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami, dotyczącymi tożsamyh roszczeń, związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wielkości wchodzącego w grę odszkodowania.

Należy mieć na uwadze, iż roszczenie odszkodowawcze z art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska jest roszczeniem bezterminowym. Staże się terminowe na skutek dokonania przez wierzyciela wezwania do zapłaty. Termin spełnienia świadczenia w takiej sytuacji określa art. 455 k.c., zgodnie z którym świadczenie powinno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. Takim wezwaniem w niniejszej sprawie było wezwanie pozwanego do próby ugodowej z dnia 10 czerwca 2013 r. (k. 53), tym niemniej powodowie nie wykazali, kiedy dotarło ono do pozwanego w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią. Również wniesienie pozwu w niniejszej sprawie nie wypełniło jeszcze warunków wymagalności świadczenia, określonych w art. 455 k.c. Pozwany otrzymał bowiem zawarte w pozwie wezwanie do zapłaty dopiero w dniu 6 czerwca 2014 r. (k. 212), a zatem dopiero po upływie kolejnych 7 dni, odpowiadających pojęciu „niezwłoczności” o jakiej mowa w w/w przepisie, można przyjąć, iż pozostawał on w opóźnieniu, uprawniającym zgodnie z art. 481 § 1 k.c. do żądania odsetek ustawowych, a następnie odsetek ustawowych za opóźnienie. Dopiero zatem od dnia 14 czerwca 2014 r. można było powyższe odsetki zasądzić. Pozwany, który nie spełnił świadczenia niezwłocznie po otrzymaniu takiego wezwania do zapłaty zobowiązany był wykazać, że wystąpiły okoliczności uzasadniające udzielenie mu dłuższego czasu na spełnienie świadczenia, bądź że odsetki powinny być przyznane według odmiennych zasad, lub przynajmniej od niższej kwoty, jeżeli roszczenie nie było od początku uzasadnione w pełnym zasądzonym zakresie, a jego kwotowe zwiększenie się było skutkiem zmian wartości nieruchomości. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w wyznaczonym przez niego terminie, gdyż niezwłoczne wykonanie zobowiązania wymaga jednak więcej czasu. (uchwała SN z 8 września 2019 r. III CZP 32/19, wyrok SN z 19 lipca 2019 r. II CSK 533/2018). Okoliczności tego rodzaju pozwany jednak nie wykazał.

Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację pozwanego w nieznacznej części, tj. w zakresie roszczenia odsetkowego od zasądzonego odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości przy ul. (...) w W.. Jak wynika z opinii biegłej rzeczoznawcy różnica pomiędzy wartością hipotetyczną a rzeczywistą, obrazująca wpływ utworzenia OOU w 2007 roku oraz objęcie nieruchomości lokalowej nr 1 i 2 przy ul. (...) strefą M wynosi 119.500 zł, a następnie na skutek uchwały nr (...) i objęcia nieruchomości strefą Z1 wynosi łącznie 191.500 zł (wnioski opinii – k. 1663). Nie całe zatem odszkodowanie może zostać zasądzone wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2009 r., a jedynie ta jego część, która związana jest z rozporządzeniem Wojewody (...) nr (...)z 2007 r. (kwota 119.500 zł w odpowiednich udziałach) oraz odszkodowanie z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. W przypadku powódki K. K. Sąd Okręgowy zasądził kwotę 81.475 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, z czego kwota 59.750 zł wynika z rozporządzenia (119.500 zł : 2), a zatem od kwoty 21.725 zł odsetki są należne dopiero od dnia wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)z 2011 roku, co uzasadniało oddalenie roszczenia o zasądzenie odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 29 sierpnia 2009 r. do dnia 4 sierpnia 2011 r. W przypadku powodów A. K. i R. K. dotyczyło to roszczenia odsetkowego od kwoty 10.862,50 zł (46.138,31 zł – 5.400,81 zł = 40.737,50 zł – 29.875 zł [119.500 zł : 4] = 10.862,50 zł), zaś w przypadku poprzednika prawnego powódek K. K. i I. D. od kwoty 2.712,50 zł (140.156,66 zł – 17.944,16 zł – 119.500 zł).

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało orzec jak w punkcie pierwszym sentencji. W pozostałym zakresie apelacje jako niezasadne zostały oddalone na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. Stwierdzono, że apelacja pozwanego okazała się zasadna jedynie w nieznacznej części, obejmującej jedynie część odsetek, zaś w zakresie dochodzonego przez powodów roszczenia nie została uwzględniona w żadnej części. W związku z tym powodom należał się zwrot całości poniesionych kosztów, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego według stawki minimalnej, wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata od apelacji.

Aleksandra Kempczyńska