

Sygn. akt **I ACa 380/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki

Sędziowie: SA Bogdan Wysocki /spr./

SA Mariola Głowacka

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P. i L. P.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**

z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 2 lutego 2018 r. sygn. akt XII C 1293/16

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 w ten sposób, że oddala roszczenie powoda P. P. o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 42.423 zł (czterdzieści dwa tysiące czterysta dwadzieścia trzy złote) za okres od dnia 24 listopada 2012r. do dnia 2 lutego 2016r.;

b) w punkcie 2 w ten sposób, że oddala roszczenie powódki L. P. o zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 42.423 zł (czterdzieści dwa tysiące czterysta dwadzieścia trzy złote) za okres od dnia 24 listopada 2012r. do dnia 2 lutego 2016r.;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego pozostawia orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie.

Bogdan Wysocki Marek Górecki Mariola Głowacka

Sygn. akt I Aca 380/18

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania **powód P. P.** wniósł o zasądzenie od **pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwoty 43.423 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz **powódka L. P.** wniosła o zasądzenie od **pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.** kwoty 43.423 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na dochodzoną przez każdego z powodów kwotę składa się kwota 1.000 zł tytułem odszkodowania za konieczne nakłady i kwota 42.423 zł, tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem częściowym z dnia 2 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasądził od pozwanej na rzecz powoda P. P. kwotę 42.423 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia zapłaty (pkt 1), tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości zasądził od pozwanej na rzecz powódki L. P. kwotę 42.423 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia zapłaty (pkt 2).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powodowie są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) o powierzchni 564 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako (...) w zabudowie bliźniaczej, o jednej kondygnacji naziemnej z poddaszem użytkowym, niepodpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 187,37 m² i drewnianą szopką. Nieruchomość usytuowana jest przy ul. (...) w P. gmina T..

Nieruchomość wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w pobliżu tereny zielone. Dojazd drogą publiczną o nawierzchni kostki brukowej. Rejon lokalizacji nieruchomości z punktu widzenia walorów rynkowych oceniany jako korzystny, lecz nie należy do lokalizacji eksponowanych.

Nieruchomość jest ogrodzona od frontu elementami stalowymi na słupkach stalowych i podmurówce, w pozostałej części siatką stalową na słupkach stalowych i ogrodzeniem murowanym. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, w tylnej drewniana szopka. Teren przy budynkach zagospodarowany: częściowo utwardzony elementami betonowymi, urządzona zieleń-drzewa i krzewy ozdobne. Powierzchnia gruntu odpowiadająca funkcji zabudowy jednorodzinnej bez potencjalnej możliwości dalszej zabudowy.

Budynek został wzniesiony w technologii tradycyjnej wybudowany w 2002 r.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r. Uchwała ta utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., podzielony na dwie strefy tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, a w nim określiła ograniczenia w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów.

Zgodnie z § 3 uchwały, granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl postanowienia § 4 uchwały, w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:

a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;

b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;

2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (§ 8 ust. 2):

a) zabroniono budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

b) dopuszczono rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabroniono tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (§ 9 ust. 2).

W § 2 pkt 3 uchwały wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. W § 2 pkt 7 uchwały wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Na mocy tej uchwały opisana wyżej nieruchomości, należąca do powodów, znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

W dniu 19 listopada 2012 r. powodowie zgłosili pozwanemu roszczenie w wysokości 100.000 zł z tytułu niezbędnego nakładu finansowego potrzebnego dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości powodów oraz w wysokości 300.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

Wartość rynkowa nieruchomości powodów wynosi 707.047,80 zł.

Spadek wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w P., będącej własnością powodów wynosi 84.846 zł.

Utrata wartości rynkowej nieruchomości stanowiącej przedmiot opinii wynika z położenia nieruchomości w (...) ograniczonego (...) w P..

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska, wywołaną działaniami lotniska cywilnego i nie eliminuje hałasu oddziałującego na tym terenie na nieruchomości tam położone. Zmiana wartości nieruchomości jest reakcją rynku na fakt utworzenia strefy ograniczonego użytkowania oraz obciążenie nieruchomości hałasem emitowanym przez samoloty przelatujące, startujące i lądujące z (...) w P..

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył żądanej przez powodów kwoty w jakiegokolwiek części.

Powodowie domagali się odszkodowania na podstawie art. 129 ust. 1 i 2 w związku z art. 135 ust. 1 i 2 oraz art. 136 ust. 1 i 2 ustawy Prawo ochrony środowiska wywodząc swoje roszczenia z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. na mocy uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P.. Na jej podstawie należąca do nich nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

W ramach zgłoszonego powództwa powodowie domagali się odszkodowania za ubytek wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w wysokości 300.000 zł oraz odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia wydatków na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego usytuowanego na nieruchomości w wysokości 100.000 zł. W ocenie Sądu zakończono postępowanie dowodowe w zakresie pierwszego z roszczeń, a co za tym idzie, uzasadnione stało się wydanie wyroku częściowego, w którym rozstrzygnięte zostało roszczenie obejmujące żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty 84.846 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (art. 317 § 1 k.p.c.). Za jego uwzględnieniem przemawiała analiza materiału dowodowego znajdującego się w aktach sprawy oraz ocena stanu faktycznego, dokonana przez pryzmat przepisów powołanych w uzasadnieniu pozwu. Należało podzielić argumentację powodów o istnieniu odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego za tak ustalony stan faktyczny, elementem którego jest utrata wartości rynkowej należącej do niego nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P..

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 Prawa ochrony środowiska obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu.

Obszar ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy sejmik województwa, w drodze uchwały – art. 135 ust. 2 Prawa ochrony środowiska. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; przykładem tutaj jest chociażby lotnisko (...). Dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 Prawa ochrony środowiska, czyni to rada powiatu, w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 Prawa ochrony środowiska). Zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a Prawa ochrony środowiska tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego. Tworzące obszar ograniczonego użytkowania uchwała sejmiku województwa (uprzednio rozporządzenie właściwego wojewody) albo uchwała rady powiatu - po ogłoszeniu w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jedn.: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

Nie budziła wątpliwości w sprawie kwestia czynnej i biernej legitymacji procesowej stron tego sporu jak i dochowanie przez powodów 2-letniego terminu do zgłoszenia roszczenia, określonego w art. 129 ust. 4 Prawa ochrony środowiska.

Żądanie dotyczące spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i hałasu emitowanego przez starty, lądowania i przeloty samolotów pasażerskich i czarterowych znajduje swoje podstawy w treści przepisu art. 129 ust. 1 i 2 cyt. ustawy. Art. 129 ust. 1 Prawa ochrony środowiska stanowi, że jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Przy czym zgodnie z art. 3 pkt 4b Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu (art. 3 pkt 4b Prawa ochrony środowiska).

Kwestia szkody, objętej dyspozycją przepisu art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska była wielokrotnie przedmiotem analizy Sądu Najwyższego na gruncie stanów faktycznych obejmujących następstwa ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...). Dominującym stało się stanowisko, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, zaś przewidziana w art. 129 Prawa ochrony środowiska odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także szkody, w tym w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje bowiem nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, 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, do ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na takim obszarze. O ile bowiem wcześniej, tj. przed wejściem w życie rozporządzenia (obecnie uchwały), właściciel mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w jego wyniku możliwości tego typu został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska jest więc także obniżenie wartości nieruchomości, wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (tak m.in. uchwała SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” wskazuje, że zamiarem ustawodawcy było dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do postanowień innych ustaw. Wobec tego podstawą roszczenia powodów o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości, jest przepis art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska.

Rozdzielenie przy tym następstw na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale (uprzednio rozporządzeniu) o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i na szkody wynikające z emisji hałasu byłoby zabiegiem sztucznym, ponieważ skutkiem wejścia w życie uchwały (rozporządzenia) jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale także konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym w braku uchwały (rozporządzenia) - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska.

Analiza przepisów zawartych w Dziale IX ustawy Prawo ochrony środowiska pn. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” pozwala na postawienie tezy, że w przywołanych przepisach art. 129 - 136 Prawa ochrony środowiska ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Ustawodawca oparł się przy tym na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie uchwały wydanej przez właściwy organ samorządu terytorialnego, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości (jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości – art. 129 ust. 3 Prawa ochrony środowiska) i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

W sprawie niesporne było, że na skutek wprowadzenia uchwałą (...) Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P. nieruchomość gruntowa powodów zabudowana budynkiem mieszkalnym znalazła się w tzw. strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy, w tym z wniosków opinii biegłego R. D. (1) wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla tzw. świadomego nabywcy strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości m.in. poprzez konieczność zapewnienia w budynkach mieszkalnych właściwego klimatu akustycznego, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia i pracy w takim miejscu. Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta, nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach zakłóca korzystanie z nieruchomości ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spalinami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko. Wszystkie te okoliczności skutkują tym, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak nieruchomość powodów – w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania na rynku nieruchomości ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach położonych z dala od lotniska. Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska (...), które emituje ponadnormatywny hałas. W dacie uzyskania własności nieruchomości powodowie nie mogli także przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, które to wprowadzenie jest reakcją na dalszą niemożność dotrzymania standardów jakości środowiska przez lotnisko, a więc niejako sankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając jednocześnie właścicieli nieruchomości prawa do

żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09). Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z jego działalnością dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby dopuszczalnemu na podstawie obowiązujących norm i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...) w P.. Zatem ubytek w wartości rynkowej nieruchomości powodów ustalony przez biegłego sądowego jest związany z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z tej nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska, polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego. Hałas ogranicza korzystanie z nieruchomości w rozumieniu art. 129 Prawa ochrony środowiska i art. 136 Prawa ochrony środowiska. Zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas nie pozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

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

Biorąc pod uwagę powyższe należy wskazać, że uzyskany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do uznania, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 Prawa ochrony środowiska w zw. z art. 135 Prawa ochrony środowiska. Istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie uchwały Nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. i ograniczeniami powodów w korzystaniu ze swojej nieruchomości, wynikającymi z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska cywilnego (...) w P., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości należącej do nich nieruchomości w wysokości 84.846 zł, co determinuje zasądzenie na rzecz każdego z nich odszkodowania w wysokości po 42.423 zł. Nie można przy tym uznać, aby zasądzenie odszkodowania skutkowało bezpodstawnym wzbogaceniem powodów w rozumieniu art. 405 § 1 k.c. kosztem strony pozwanej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, zasądzono od pozwanego na rzecz powoda P. P. kwotę 42.423 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości oraz od pozwanego na rzecz powódki L. P. kwotę 42.423 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 24 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, a zatem od dnia wymagalności roszczenia zgłoszonego wezwaniem do zapłaty z dnia 15 listopada 2012 r.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w całości. Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 227 k.p.c. poprzez wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwaną dowodu, w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności w ocenie spadku wartości nieruchomości przez innych biegłych należy uznać za uzasadnione;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez: przyjęcie, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu; pominięcie faktu, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa aniżeli po prowadzeniu obszaru; pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...); uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego R. D. (1) za jasne, rzeczowe oraz przejrzyste i uczynieniu ich podstawą ustalonego stanu faktycznego;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyny, dla których Sąd odmówił wiarygodności mocy dowodowej dokumentów wskazanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, co uniemożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie, błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości powódki pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały;
- art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;
- art. 481 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w skutek czego, błędne przyjęcie, że odsetki od zasądzonych kwot winny zostać liczone od dnia 24 listopada 2012 r.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa; ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona w części kwestionującej zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od przyznanych im świadczeń od dnia 24 listopada 2012r., czyli od upływu terminu do zapłaty, wyznaczonego przez uprawnionych w wezwaniu do zapłaty z dnia 15 listopada 2012r.

Z lakonicznego uzasadnienia sądu I instancji co do tej części rozstrzygnięcia można wnioskować, że sąd ten uznał, że na skutek tego wezwania roszczenie odszkodowawcze powodów stało się wymagalne w rozumieniu przepisu art. 455 kc i od tego momentu pozwany pozostawał w opóźnieniu, uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową na podstawie art. 481 kc.

W specyficznych okolicznościach sprawy takie stanowisko jest jednak nieuprawnione.

Co prawda, rzeczywiście sposób oznaczania wymagalności roszczeń tzw. bezterminowych, do których zalicza się niewątpliwie roszczenie odszkodowawcze, wyznacza treść przepisu art. 455 kc.

Co do zasady zatem odpowiedzialny za szkodę pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia odszkodowawczego z momentem otrzymania od poszkodowanego wezwania do likwidacji szkody.

W przypadku, gdy odszkodowanie ma nastąpić w formie pieniężnej, od tej chwili wierzyciel ma prawo żądania zapłaty na swoją rzecz odsetek za opóźnienie na podstawie przepisu art. 481 kc, pod warunkiem, że w wezwaniu o zapłatę skonkretyzował także swoje roszczenie co do wysokości.

Reguła ta nie może jednak być stosowana w sposób mechaniczny, nieracjonalny i sprzeczny z poczuciem sprawiedliwości.

Przyjąć należy, że przedmiotowe wezwanie, o jakim mowa w art. 455 kc, może wywołać omawiane skutki jedynie wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach faktycznych z jego treści można z wysokim prawdopodobieństwem przyjąć, że rzeczywiście doszło do powstania szkody, w określonej w wezwaniu wysokości, oraz że adresat wezwania ponosi za nią odpowiedzialność.

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powodów w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 15 listopada 2012r.

Określono w nim w sposób całkowicie dowolny i arbitralny, że doszło do szkody w postaci spadku wartości nieruchomości, stanowiącej własność powodów, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i że szkoda majątkowa z tego tytułu wynosi 300.000 zł.

W wezwaniu tym nie powołano się na żadne obiektywne okoliczności faktyczne, które czyniłyby prawdopodobnymi takie twierdzenia.

Co więcej, w omawianym dokumencie powodowie, wbrew ciężącemu na nim obowiązkom dowodowym (art. 6 kc), przerzucali na pozwanego ciężar wykazywania, i to wyłącznie w oparciu o opinię biegłego, że do szkody nie doszło, bądź że powstała ona w innej wysokości.

Dodatkowo sami powodowie w pozwie wskazują, że także w momencie wytoczenia powództwa nie jest możliwe ustalenie wysokości hipotetycznej szkody w postaci utraty wartości nieruchomości i może być ona ustalona wyłącznie w oparciu o opinię biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości (str. 2 pozwu).

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania (oou) nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości położonych na terenie obszaru nieruchomości czy też konieczności poniesienia wydatków związanych z ochroną akustyczną każdego budynku mieszkalnego.

Stwierdzenie tego wymaga, co oczywiste, przeprowadzenia, czasami długotrwałych, badań specjalistycznych, zarówno związanych z tendencjami rynkowymi, jak i z oszacowaniem ich wpływu na konkretną nieruchomość.

Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego, w oparciu wydaną w sprawie opinię biegłego R. D. (1).

Z kolei biegły swoje wnioski, zarówno co do wpływu wprowadzenia oou na rynkową wartość nieruchomości położonych w jego granicach, jak i co do aktualnej wartości nieruchomości, wyprowadził na podstawie badania trendów i transakcji rynkowych z okresu od lutego 2012 do października 2015r. (tabela k. 249 oraz załącznik do opinii), w zdecydowanej większości zaistniałych już po wystosowaniu przedmiotowego wezwania do zapłaty (zgłoszenia szkody).

Zatem jako miarodajną datę, w której można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 kc, należy uznać upływ siedmiu dni od doręczenia mu opinii biegłego (...).

Tygodniowy termin należy bowiem przyjąć za wystarczający dla dokonania przez dłużnika rzetelnej analizy zasadności roszczenia.

Z kolei opinia ta została doręczona pozwanemu w dniu 26 stycznia 2016r. (k. 275), a w/w tygodniowy termin do spełnienia świadczenia mijał w dniu 2 lutego 2016r.

Dopiero zatem od dnia następnego pozwany pozostawał w opóźnieniu, uzasadniającym obciążenie go obowiązkiem zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie przepisu art. 481 kc.

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku przez oddalenie roszczeń odsetkowych, zgłoszonych w pozwie, za pozostały okres.

Dlatego na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Dalej idące zarzuty i wnioski apelacji okazały się natomiast bezzasadne.

Nie może być mowy o naruszeniu przez sąd orzekający przepisu art. 328 § 2 kpc, w szczególności w sposób wskazywany przez skarżącego.

Zarzut ten w istocie nie poddaje się rzeczowej ocenie przez sąd odwoławczy.

Pozwany nie wskazuje bowiem, jakie dokumenty, dołączone do odpowiedzi na pozew, a które mogłyby mieć istotne znaczenie, zostały przez sąd bezpodstawnie pominięte w pisemnych motywach wyroku.

Należy przy tym wskazać, że w większości dokumenty te zostały przez Sąd Okręgowy *expressis verbis* przywołane jako podstawa ustaleń faktycznych (por. str. 5 uzasadnienia orzeczenia).

Treść tych dokumentów dotyczyła przy tym okoliczności niespornych, nie negowanych przez powodów, co dotyczyło np. działań podejmowanych przez pozwanego w celu ograniczenia hałasu wywołanego lotami nocnymi.

Nieuprawnione także okazały się pozostałe zarzuty apelacji o charakterze procesowym, związane przede wszystkim z oceną materiału dowodowego i poczynionymi na tej podstawie ustaleniami faktycznymi..

Ustalenia te nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Zostały one poczynione w oparciu o wszechstronne rozważenie całego zebranego w sprawie materiału dowodowego, którego ocena, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest pełna, zgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Polemika z tymi ustaleniami, prowadzona w apelacji, nosi cechy dowolności, bowiem sprowadza się do przedstawiania przez pozwanego własnej wersji stanu faktycznego, opartej o odmienną, korzystną dla skarżącego, ocenę poszczególnych dowodów, w tym przede wszystkim opinii biegłego R. D..

Nie jest to jednak wystarczające dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc.

W szczególności nie ma podstaw do podważania konkluzji wydanej w sprawie opinii biegłego.

Została ona sporządzona w sposób rzetelny, zrozumiały, zgodny z zasadami sztuki i dlatego stanowiła pełnowartościowy materiał dowodowy.

Biegły ustosunkował się także w sposób przekonujący do składanych przez pozwanego uwag, wątpliwości i zastrzeżeń do wydanej opinii.

Również sąd I instancji w sposób szczegółowy odniósł się do powielanych obecnie zarzutów w stosunku do opinii biegłego R. D.. Przedstawioną w tym przedmiocie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań.

Można jedynie dodać, że, z punktu widzenia zastosowanej przez biegłego metodologii bez istotnego znaczenia była okoliczność, że przedmiotowa nieruchomość położona była w obszarze oddziaływania lotniska Ł. także przed wprowadzeniem oou.

Biegły w bazie transakcji, które stanowiły podstawę wyliczeń równania regresji wielorakiej, uwzględnił bowiem z jednej strony **wyłącznie** nieruchomości położone w strefie oddziaływania lotniska, z drugiej zaś zarówno nieruchomości położone na terenie oou, jak i poza jego granicami.

Nie doszło także do naruszenia przez sąd I instancji wskazywanych w apelacji przepisów art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2017r., poz. 519 ze zm.) oraz art. 140 kc w zw. z art. 144 kc.

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłego, prawidłowo ustalił, że wartość nieruchomości powoda po wprowadzeniu oou spadła o 12% w stosunku do nieruchomości położonych poza tym obszarem.

Z kolei nie może budzić wątpliwości istnienie normalnego związku przyczynowego między tak określoną szkodą w majątku powoda a wprowadzeniem oou.

Przeciwko takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomość położona była na obszarze dotkniętym hałasem. Oczywiście, mogło to samo w sobie obniżać relatywnie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie.

Jednak z chwilą wprowadzenia oou powstało na tym obszarze nowe ograniczenie korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 poś, polegające na konieczności trwałego znoszenia przez właścicieli ponadnormatywnej emisji hałasu, które, per se, może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010r. w spr. III CZP 128/09, LEX nr 578138 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012r w spr. IV CSK 28/12 i z dnia 21 sierpnia 2013r w spr. II CSK 578/12, OSNC, z. 4 z 2014r., poz. 47).

To właśnie świadomość takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku (w tym dotyczących wpływu na ceny nieruchomości oou wprowadzonego dla lotniska wojskowego (...)) przedstawionych w opinii biegłego R. D.) za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie oou po jego wprowadzeniu.

Natomiast, wbrew wywodom apelującego, nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach.

Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów.

Natomiast decydujące znaczenie ma świadomość hipotetycznej konieczności zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu, co wiąże się z ponadstandardową uciążliwością w korzystaniu ze swojej własności.

Biorąc pod uwagę powszechnie znaną aktualną charakterystykę rynku nieruchomości, który, z uwagi na ograniczony popyt (wynikający m.in. z ograniczenia akcji kredytowej) jest rynkiem nabywcy a nie sprzedającego, oczywistym jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń.

Apelujący przy tym bezzasadnie akcentuje ograniczenie negatywnego oddziaływania lotniska w porze nocnej (w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia oou), bagatelizując znaczne zwiększenie planowanej intensywności lotów w porze dziennej. Tymczasem atrakcyjność posiadania domu jednorodzinnego wiąże się w znacznym stopniu z możliwością korzystania z niego, a także z działki gruntu, w ciągu dnia, a nie tylko przebywania wewnątrz budynku w porze nocnej.

Dodać należy, że prawidłowość przedstawionej wyżej argumentacji, przyjmowanej konsekwentnie w szeregu rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu spraw z powództw przeciwko (...) sp. z o.o. w P., a związanych z roszczeniami wynikającymi z wprowadzenia oou, została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych na skutek rozpoznania skarg kasacyjnych pozwanego (por. np. wyrok z dnia 24 listopada 2016r. w spr. II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc ##Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono (punkt III wyroku) na podstawie przepisu art. 108 § 1 kpc., uwzględniając charakter zaskarżonego wyroku.

Bogdan Wysocki Marek Górecki Mariola Głowacka

--	--	--