

Sygn. akt *I ACa 953/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Ryszard Marchwicki

Sędziowie: Jerzy Geisler /spr./

Piotr Górecki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K. i M. K. (1)**

przeciwko **(...) spółce z o.o. w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 4 lipca 2018 r. sygn. akt XII C 1926/16

1. apelację oddala;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Jerzy Geisler Ryszard Marchwicki Piotr Górecki

I ACa 953/18

UZASADNIENIE

Powodowie M. i K. K. wnieśli o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz powoda K. K. i powódki M. K. (2) kwoty po 25.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz zwolnienie powodów od kosztów sądowych w całości. Na dochodzoną przez każdego z powodów kwotę składa się: 1.000 zł tytułem odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego oraz 24.500 zł tytułem odszkodowania w związku ze spadkiem wartości nieruchomości powodów.

Powodowie wskazali, że są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). W ocenie powodów

nieruchomość, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest na większy hałas niż dotychczas, gdyż położona jest na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. Powodowie wskazali, że wartość ich nieruchomości uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania (k. 2-9).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Pozwany wniósł także o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka B. G.- pracownika pozwanego. Pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że powodowie nie udowodnili jakoby ich nieruchomości znajdowała się w strefie wewnętrznej oou. Nadto podniósł, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza automatycznie o odpowiedzialności odszkodowawczej, a powodowie nie wykazali, że ponieśli konkretną szkodę. Pozwany wskazał, że na powodów nie zostało nałożone żadne ograniczenie co do przeznaczenia nieruchomości ani co do sposobu korzystania z niej. W ocenie pozwanego wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania zagwarantowało właścicielom nieruchomości, które zostały nim objęte dodatkową ochronę, gdyż mogą oni domagać się w przewidziany prawem sposób zbadania, czy nieruchomości stanowiące ich własności spełniają wymagania w zakresie ochrony akustycznej. Mając to na uwadze zdaniem pozwanego wprowadzenie oou doprowadziło do ustabilizowania rynku nieruchomości i nie wpłynęło na zmniejszenie wartości nieruchomości znajdujących się w tymże obszarze. W ocenie pozwanego powodowie nabywając ww. nieruchomości mieli świadomość funkcjonowania w sąsiedztwie lotniska i akceptowali ten fakt. Zdaniem pozwanego bezzasadne są także twierdzenia powodów, że nie mogli przewidzieć rozbudowy (...), w tym wzmożonego ruchu lotniczego. Pozwany podkreślił również, że poziom hałasu określony w Uchwale stanowi maksymalny dopuszczalny w ogóle na danym terenie poziom hałasu, który może w ogóle nie wystąpić, a nie średni poziom hałasu, który generuje lotnisko obecnie. Pozwany wskazał także, że podjął szereg działań zmierzających do ograniczenia poziomu hałasu, w tym ograniczenie liczby operacji lotniczych w porze nocnej do 12 startów i lądowań, wyłączenie z eksploatacji przestarzałych i głośnych samolotów pocztowych, wprowadzenia procedury wypychania samolotów za pomocą specjalnych samochodów z płyty postojowej w porze nocnej. Nadto wprowadzono procedurę koordynacji lotów, co pozwala na zachowanie wytycznych wynikających z decyzji o uwarunkowaniach środowiskowych, a także znaczne zmniejszenie uciążliwości funkcjonowania w porze nocnej. Ponadto kwestionując wysokość szkody powodów z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych wskazał, że nie można wykluczyć, iż obecne rozwiązania techniczne zastosowane w budynku powodów są wystarczające dla zapewnienia komfortu akustycznego w pomieszczeniach, podkreślając, iż co do zasady ochronie akustycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami podlegają jedynie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, a nie całe budynki (k. 71-80).

Powodowie pismem z dnia 11 października 2016 r. rozszerzyli powództwo dla każdego z nich o kwotę 41.733 zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 324-325).

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 października 2016 r. Sąd Rejonowy Poznań- Stare Miasto w P. uznał swoją niewłaściwość w sprawie i przekazał ją Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo do jej rozpoznania (k. 326).

Pismem z dnia 28 października 2016 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w zakresie rozszerzonym oraz podtrzymał wniosek o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (k. 337).

Powodowie pismem z dnia 2 lipca 2018 r. ponownie rozszerzyli powództwo w zakresie żądania odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego do łącznej kwoty dla każdego z nich po 15.204,32 zł. Mając to na uwadze powodowie wnieśli o zasądzenie dla każdego z nich kwoty po 55.937,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa

(k. 444-445). Nadto powodowie pismem z dnia 4 lipca 2018 r. po raz kolejny rozszerzyli powództwo w sprawie w zakresie żądania odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego do łącznej kwoty dla każdego z nich po 16.216,49 zł żądając zasądzenia dla każdego z nich kwoty 56.949,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 459-460).

Wyrokiem z dnia 4.07.2018 r. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz każdego z powodów kwoty po 56.949,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu. – k. 463 Ustalenia faktyczne i motywy prawne wyroku Sąd przedstawił w pisemnym uzasadnieniu na kartach 474-495.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

Dowód: Okoliczności niesporne, kopia decyzji w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)” (k. 91-124); decyzja Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (k. 125-148), odpis KRS pozwanej (k. 83-90), raport oddziaływania na środowisko (k. 149-154), kopia procedur (...) (k.155-156);

kopia informacji dot. wdrożenia decyzji środowiskowej (k.157-169); statystyki operacji lotniczych (k. 170);ważne daty (k.171-172).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska. W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Dowód: Okoliczność bezsporne,

Powodowie M. i K. K. są właścicielami nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 760 metrów kwadratowych, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. Wydział V Ksiąg Wieczystych o nr (...). Nieruchomość ta jest zabudowana jednokondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie bliźniaczej. Nieruchomość ma dostęp do instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej. Budynek posiada ogrzewanie centralne z pieca gazowego, kominek w salonie i wentylację grawitacyjną.

Działka ma kształt regularny, prostokątny. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi dojazdowej utwardzonej kostką betonową, oświetlonej z urządzonym chodnikiem. Nieruchomość jest ogrodzona siatką stalową na słupkach stalowych z elementami betonowymi z bramą wjazdową i furtką z elementów stalowych. W przedniej części nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, z tyłu blaszany garaż. Teren nieruchomości jest zagospodarowany, częściowo utwardzony, na części zaś urządzona jest zieleń w postaci drzew i krzewów ozdobnych.

Budynek ma powierzchnię użytkową 148,56 m², został wykonany w technologii tradycyjnej, budowa zakończyła się w 2005 r., fundamenty wykonane zostały z ław z betonu żwirowego, ściany z pustaków gazobetonowych, cegły pełnej i cegły dziurawki, strop nad piwnicą wykonany jest z belek i pustaków (...) nad parterem i piętrem strop wykonano z konstrukcji drewnianej. Stropodach jest płaski kryty papą, schody betonowe obłożone płytkami ceramicznymi, stolarka okienna wykonana z PCV, częściowo z roletami zewnętrznymi, stolarka drzwiowa- wewnętrzna pływiniowa,

a zewnętrzna drewniana, podsadzki wykonane z paneli i płytek ceramicznych. Ściany budynki są malowane, otynkowane i częściowo obłożone płytkami ceramicznymi. Sam budynek został ocieplony, otynkowany i pomalowany. Standard wykonania budynku jest dobry.

W chwili wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania budynek powodów był w stanie zbliżonym do obecnego.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały nr(...) nieruchomości powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

Na obszarze, na którym położona jest nieruchomość powodów, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P.- Osiedle (...)- część A. Nieruchomość powodów oznaczono na planie symbolem 16 MN – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością organizowania nieuciążliwych miejsc pracy oraz lokalizowania budynków gospodarczych.

Dowód: Okoliczności niesporne, opinia biegłego sądowego R. D. wraz załącznikami (k.213-246).

Wartość nieruchomości powodów uległa zmniejszeniu o kwotę 81.466 zł w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dniem 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomość nabywców. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powodów równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. wraz załącznikami (k.213-246), opinia biegłego J. W. z dnia 8 listopada 2017 r. (k. 354-391),przesłuchanie biegłego J. W. na rozprawie w dniu 4 lipca 2018 r. (płyta k. 464).

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów konieczne jest zarówno w przyziemiu (pokój z kominkiem), jak i na parterze (kuchnia otwarta, salon jadalnia) oraz na piętrze (w sypialniach 1-3) wymiana istniejących okien na okna o wymaganym minimalnym wskaźniku izolacyjności akustycznej, nadto na ścianach zewnętrznych konieczne jest zamontowanie nawiewników ściennych akustycznych (...) 780 z mufą akustyczną i okapu z wkładką akustyczną ($D_{n,e,A2} = 48$ dB), oraz zastosowanie dwóch turbowentów. Koszty adaptacji akustycznej budynku do obszaru wewnętrznego wyniosą łącznie 32.432,61 zł.

Dowód: opinia biegłego J. W. z dnia 8 listopada 2017 r. (k. 354-391),przesłuchanie biegłego J. W. na rozprawie w dniu 4 lipca 2018 r. (płyta k. 464).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych powyżej dowodów z odpisów i kopii dokumentów. Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że nieruchomość powodów położona jest w strefie wewnętrznej ograniczonego obszaru użytkowania lotniska cywilnego P.-Ł.. Spór w niniejszej sprawie dotyczył ustalenia, czy na skutek działalności lotniska P. – Ł. i ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do spadku wartości

nieruchomości powodów. Ponadto kwestią sporną było także, czy w związku z wprowadzeniem oou powodowie muszą ponieść nakłady akustyczne celem zapewnienia ich nieruchomości właściwego (zgodnego z obowiązującymi normami) klimatu akustycznego oraz jaka będzie wysokość tychże ewentualnych nakładów.

Wysokość spadku wartości nieruchomości powodów oraz wysokość nakładów dla ich nieruchomości Sąd ustalił na podstawie opinii sporządzonych biegłego sądowego R. D. oraz biegłego sądowego J. W. z dnia 8 listopada 2017 r. uzupełnionej dodatkowo o przesłuchanie biegłego na rozprawie w dniu 4 lipca 2018 r. W toku przesłuchania w dniach 4 lipca 2018 r. biegły W. wskazał, iż podtrzymuje swoje opinie, dodał jedynie, że dla usprawnienia wentylacji w nieruchomości powodów konieczne jest zastosowanie trzech turbowentów. W ocenie Sądu opinie sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegli wskazali, na czym oparli dane niezbędne do wydania opinii, z jakich korzystali źródeł i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski z opinii. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne dla wydania opinii w sprawie. Opinia biegłego R. D. kwestionowana była przez stronę pozwaną, natomiast opinia biegłego J. W. kwestionowana była zarówno przez powodów i pozwanego.

W składanych w związku z tym pismach strony podnosiły szereg wątpliwości i zarzutów co do poczynionych przez biegłych ustaleń, metodologii działania, wiarygodności przeprowadzonych badań itd. Na wszystkie te wątpliwości biegły J. W. szczegółowo i jasno odpowiedział w opinii uzupełniającej oraz w trakcie zeznań. Obszerność podnoszonych wątpliwości oraz szczegółowość udzielonych przez biegłego ustnie w toku przesłuchania na rozprawie odpowiedzi przemawiają za tym, by nie powielać ich w treści uzasadnienia, chcąc zachować jego zwięzłość i przejrzystość. Należy jednak zaznaczyć, że wszystkie te wyjaśnienia były jasne i w całości rozwiewały wątpliwości podniesione przez strony.

Wobec powyższego należało uznać, że strony nie zgłosiły zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii, a wszystkie podniesione wątpliwości biegły rzeczowo i rzetelnie wyjaśnił.

W ocenie Sądu treść opinii odpowiada prawu, w szczególności są zgodna z treścią § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109). W § 4 ust. 2 rozporządzenia wskazano metody sporządzania operatu szacunkowego. Z treści tego przepisu nie wynika, by któraś z nich była nadrzędna. Do biegłego należy więc wybór jednej z tych metod i zdaniem Sądu opinii nie można czynić zarzutu co do nietrafnego wyboru metody tak długo, jak mieści się ona we wskazanym w cytowanym przepisie katalogu. Zdaniem Sądu wnioski pozwanego i jego zastrzeżenia zarówno do opinii biegłego R. D. jak i biegłego J. W. zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania. Sąd nie miał bowiem wątpliwości, że poszczególne etapy sporządzania opinii zostały przez biegłych przemyślane. W ocenie Sądu okoliczności, na które dowody z opinii biegłych był przeprowadzone zostały dostatecznie wyjaśnione, opinie nie budziły zaś wątpliwości. Biegły J. W. w toku zaś przesłuchania na rozprawie odniósł się do zgłaszanych przez stronę zastrzeżeń i zmodyfikował swoją opinię w sposób dla Sądu przekonujący. W ocenie Sądu uwagi podnoszone przez pozwaną stanowią zwykłą polemikę ze stanowiskiem biegłych. Natomiast wątpliwości strony powodowej odnoszące się do opinii biegłego J. W. częściowo wpłynęły na zmodyfikowanie przez niego opinii, a w pozostałym zakresie, w ocenie Sądu w sposób kompleksowy i wnikliwy wyjaśnione przez biegłego w toku przesłuchania na rozprawie. Dlatego Sąd uznał opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W konsekwencji nie istniała konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych.

Podkreślić wreszcie należy, że w ocenie sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i nakłady akustyczne, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych. Mając to na uwadze Sąd postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 4 lipca 2018 r. oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego w zakresie spadku wartości nieruchomości jako nieprzydatny do ustalenia jej stanu faktycznego i służący jedynie do przedłużenia przedmiotowego postępowania.

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie powodowie domagali się odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr (...) Sejmiku

Województwa (...) z dnia 30 października 2012 r. należąca do powodów nieruchomości znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powodowie podnieśli, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej ich nieruchomości. Ponadto powodowie podnieśli także, że muszą ponieść nakłady celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym.

W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się 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 rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (por. post. SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do treści art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), 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 ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powodów wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się 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 rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, 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, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powodów w korzystaniu z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powodów w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, gdyż niemożliwe było dotrzymanie standardów emisji hałasu dla środowiska. Jak wynika z opinii biegłego R. D. nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powoda wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że nabywcy nieruchomości na obszarach objętych w późniejszym czasie strefą ograniczonego użytkowania powinni byli zdawać sobie sprawę z uciążliwości sąsiedztwa lotniska. Wskazać należy, że jeszcze w 2000 r. immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Natężenie operacji lotniczych wraz z upływem czasu wzrastało. Jak wskazano powyżej, w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych. W 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych, natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 2000 roku jest znaczny. Natomiast do 2034 r. (...) przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych. Zmniejszenie wartości nieruchomości powodów nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową, a tego zdarzenia w dacie nabycia nieruchomości powodowie nie mogli przewidzieć. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, który niejako usankcjonuje ponadnormatywny hałas emitowany przez lotnisko, pozbawiając tym samym 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, Ł.).

W ocenie Sądu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. – Ł..

Z opinii biegłego R. D. wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powodów znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powodów stanowi kwotę 81.466 zł. Powyższa kwota, zdaniem Sądu, stanowi szkodę powodów w związku z usytuowaniem ich nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powodów. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr (...) Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości w taki sam sposób, jak gdyby była ona wolna od hałasu lotniczego, który obecnie przekracza nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne.

W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą

kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że 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. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego R. D. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi rozporządzeniem Wojewody, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak działka powodów – w strefie wewnętrznej, na rynku nieruchomości, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym jest oczywistym, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska, które emituje ponadprzeciętny hałas.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, 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. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego J. W. na kwotę 32.432,61 zł.

Zasądzenie na rzecz powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powodowie takie koszty ponieśli, czy też nie. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę po 56.949,30 zł tytułem spadku wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych, jakie powodowie poniosą celem zapewnienia ich nieruchomości właściwego (zgodnego z obowiązującymi normami) klimatu akustycznego.

O odsetkach ustawowych od zasądanego świadczenia Sąd orzekł na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie z treścią art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Sąd uznał jednak, że zasadnym jest zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 24.500 zł tj. od pierwotnego żądania powodów od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii w przedmiocie utraty wartości nieruchomości, od kwoty 16.233 zł od dnia doręczenia pozwanemu pisma, w którym powodowie rozszerzyli powództwo w sprawie w tym zakresie, od kwoty 1.000 zł tytułem niezbędnych nakładów akustycznych od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii w tej materii oraz od kwoty 15.216,30 zł z tytułu nakładów akustycznych od dnia następującego po dniu rozszerzenia powództwa przez powodów. Rzecz w tym, że to opinie w sprawie określały szkodę na dany dzień. Nadto o wysokości rzeczywistych roszczeń powodów pozwany dowiedział się dopiero po doręczeniu mu opinii i odpowiednio rozszerzeniu przez powodów powództwa. Nie ma zaś, w ocenie Sądu dowodów w jakiej wysokości szkoda istniała w czasie, gdy powód wzywał pozwanego do zapłaty, ani na dzień wniesienia pozwu. W sprawie niniejszej istnieje jedynie dowód na wysokość szkody w datach wskazanych w pkt I wyroku. Dopiero od momentu doręczenia pozwanemu opinii i odpowiednio rozszerzenia przez powoda powództwa może być mowa o sprecyzowaniu wartości szkody i roszczenia powodów.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu, zasądzając je od pozwanego na rzecz powodów po 7.592,00 zł, na którą to kwotę składały się koszt zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa- 3.617 zł, 1.275 tytułem opłaty, 2.700 zł tytułem wydatków. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego Sąd obliczył w oparciu o § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Nadto w pkt IV wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.145 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej w związku z rozszerzeniem przez powodów powództwa oraz kwotę 1.386,24 zł tytułem wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłych za sporządzone w sprawie opinie.

Wyrok z dnia 4.07.2018 r. zaskarżył w części pozwany. Zaskarżeniem objął rozstrzygnięcie w punktach: I (uwzględniającym powództwo), III i IV (co do rozstrzygnięcia o kosztach). Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 227 kpc poprzez wydanie przez Sąd i instancji wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwaną dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności co do spadku wartości nieruchomości, wynikających z opinii oraz ekspertyz sporządzonych przez innych biegłych oraz ekspertów należy uznać za uzasadnione,

2. art. 223 § 1 kpc 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:

a. pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości powodów przez wprowadzeniem oou,

b. uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego R. D. za jasną, rzeczową i przejrzystą i uczynienie jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta dotknięta jest szeregiem błędów natury metodologicznej, jak

i w zakresie poczynionych ustaleń, na co zwracała uwagę pozwana w toku postępowania przed Sądem I instancji, kwestionując ww. opinię, co czyni ją w efekcie nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy,

3. art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną jego ocenę, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez pominięcie faktu, iż powodowie nie wykazali, by doznali ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości, co jest bezwzględna przesłanką przewidzianą przez art. 129 ust. 1 w zw. z art. 136 ust. 3 ustawy poś,

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 129 ust. 2 ustawy poś przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie, błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie uchwały o oou, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie lotniska na nieruchomość powoda występowało już wcześniej,

2. art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy poś przez wadliwą wykładnię polegającą na przyjęciu, iż odszkodowanie z tytułu nakładów na zapewnienie nieruchomości powodów należnego komfortu akustycznego należy jest także w sytuacji, gdy te nakłady nie zostały jeszcze poniesione, podczas gdy nie budzące wątpliwości brzmienie przepisu art. 136 ust. 3 ustawy poś ogranicza roszczenia odszkodowawcze wyłącznie do kosztów poniesionych, nawet przy braku takowego obowiązku, a na gruncie niniejszej sprawy nakłady te nie zostały jeszcze poczynione i nie jest wiadomym, czy w ogóle zostaną poczynione w przyszłości,

3. art. 129 ust. 2 ustawy poś przez zasądzenie na rzecz powodów kosztów rewitalizacji akustycznej w sytuacji, gdy powodowie nie wykazali, iż sposób korzystania przez nich z nieruchomości w związku z wejściem w życie oou doznał jakiegokolwiek uszczerbku,

4. art. 140 w zw. z art. 144 kc poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że skutek wprowadzenia oou doszło do zawężenia granic własności powoda i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze oou.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz ze stosownym rozstrzygnięciem w przedmiocie kosztów procesu.

Ponadto skarżący wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność tego, czy w wyniku wprowadzenia oou doszło do spadku wartości nieruchomości powodów i czy rynek nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej oou w ogóle zareagował na wejście w życie uchwały o oou. – k. 500-507

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą. – k. 528v

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne, jak i wywody prawne Sądu I instancji dotyczące istoty sprawy i przyjmuje je za własne, uznając zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego wniosków dowodowych i zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112). Należy też mieć na względzie, że nawet stwierdzenie naruszenia prawa procesowego przez sąd I instancji, tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, jeżeli miały one wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy, wbrew twierdzeniom pozwanego, dokonane zostały bez obrazy art. 233 § 1 kpc, w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, w szczególności z opinii biegłych R. D. i J. W., a w każdym razie skarżący nie wykazał, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Oczywiście chybiony jest zarzut, że w sprawie nie wykazano, aby na nieruchomości dochodziło do przekroczenia norm hałasu. Okoliczność ta wynika wprost z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, oczywistym i nie budzącym wątpliwości powinno być, że właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. było następstwem tego, że na skutek nie tylko lotów, ale i funkcjonowania lotniska działającego jako przedsiębiorstwo w ogólności, nie były dotrzymane standardy dotyczące hałasu, w związku z czym zaistniała konieczność, także ze względu na dalsze plany rozwoju tego lotniska, utworzenia takiego obszaru. Podjęcie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. poprzedzone zostało licznymi badaniami. Na ich podstawie została wydana Decyzja (...) Dyrektora Ochrony Środowiska z dnia z 28 lutego 2011 roku, w której stwierdzono konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzą swoje roszczenia.

To zatem sam akt prawny w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr (...) spowodował tak dalece idący skutek, jakim było uznanie, że nastąpił spadek wartości nieruchomości, które w tymże obszarze się znalazły. Wbrew argumentacji skarżącego, nie jest tak, aby spadek wartości nieruchomości położonych w omawianej strefie był skutkiem wyłącznie sąsiedztwa lotniska i nie był w żadnym stopniu powodowany wejściem w życie omawianego aktu prawnego. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie oou jest odstąpienie od nabywania działek w strefie oou albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska, lecz nieobjętymi oou. Przeciętny uczestnik rynku nieruchomości, nie wdając się nawet w szczegóły, ma świadomość tego, że taka strefa nie została utworzona bez uzasadnionej przyczyny, a wręcz daje jasny sygnał, że obiektywnie zbadano i potwierdzono, że na danym obszarze nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, ta natomiast okoliczność nie zawsze byłaby w przeciwnym wypadku oczywista dla zainteresowanego nabyciem nieruchomości szczególnie w dalszym sąsiedztwie lotniska. Uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca wokół lotniska P.-Ł. oou, w związku z ponadnormatywnym hałasem jest ponad wszelką wątpliwość bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził też zasadności zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 kc. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska, wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku w ciągu doby. Oceniając

zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej (co faktycznie nastąpiło) może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów, jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w prawa powodów, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, nie publ. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte obszarem, położone zarówno w jego strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji lotniska P. – Ł. w stosunku do innych lotnisk w kraju. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia oddziaływania czy nawet utrzymania immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze, w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, powodując spadek wartości nieruchomości.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. okazały się bezzasadne.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że kluczowe znaczenie w sprawie miały opinie biegłych R. D. i J. W..

Co do opinii z zakresu biegłego J. W. skarżący w apelacji nie podniósł żadnych zastrzeżeń. Zakwestionował wprowadzenie co do zasady uwzględnienie roszczenia w zakresie tzw. rewitalizacji akustycznej, ale Sąd odniesie się do tych zarzutów dalej.

Zarzuty skarżącego dotyczące opinii biegłego sądowego R. D. okazały się nieuzasadnione. Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię tego biegłego za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone konkluzje. W świetle wniosków poczynionych przez biegłego, przy uwzględnieniu wszystkich podnoszonych przez pozwanego okoliczności, nie może budzić wątpliwości, że czynnikiem mającym rozstrzygające znaczenie w przedmiocie tego, czy nieruchomości leżące w zasięgu obszaru ograniczonego

użytkowania, utworzonego w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego, straciły na wartości jest nie to, że w konkretnym punkcie następuje przekroczenie hałasu, ale przede wszystkim fakt, że obszar ten został utworzony.

Niezrozumiały jest zarzut, że opinia biegłego zawiera skomplikowane wzory matematyczno-statystyczne, których prawidłowość nie została w toku sprawy potwierdzona. To biegły musi dysponować specjalistyczną wiedzą z danej dziedziny, aby przygotować opinię. Biegły musi obrać stosowną metodologię przygotowania opinii, w której, co jest oczywiste musi do wyliczeń wykorzystywać określone wzory matematyczne. Podkreślić trzeba, że biegły R. D. nie zastosował do wyliczeń opracowanych przez siebie wzorów matematycznych, ale wzory powszechnie stosowane. Ponadto biegły wyjaśnił szczegółowo jakie składowe i dlaczego poddał stosownym obliczeniom.

Na marginesie zauważyć trzeba, że w licznych sprawach o odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem oou wokół lotniska P.-Ł., przy zastosowaniu różnych metod wyliczania wysokości szkody przez różnych biegłych uzyskuje się zbliżone wysokości poziomu szkody w poszczególnych strefach. W strefie wewnętrznej przekraczają one zdecydowanie 10%.

Wywody przedstawione przez biegłego okazały się również przekonujące dla Sądu II instancji, zaś pozwany stanowiska tego argumentami podniesionymi w apelacji nie zdołał podważyć.

Jako bezzasadny został oceniony przez Sąd II instancji zarzut naruszenia przepisu postępowania - art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego wobec przedłożenia przy piśmie pozwanego z dnia 5.07.2016 r. dowodów z opinii oraz ekspertyz sporządzonych przez innych biegłych oraz ekspertów.

Opinie prywatne, nie będące opiniami wydanymi w toku postępowania sądowego, należy traktować wyłącznie jako złożone przez jedną ze stron procesu pisemne twierdzenia czy zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłego sądowego R. D..

Należy nadto wskazać, że w żadnej z powyższych ekspertyz nie zawarto oceny prawidłowości opinii biegłego sporządzonej w niniejszej sprawie.

Zauważyć trzeba, że biegły sądowy R. D. ustalił wielkość spadku wartości nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej w oou P. Ł. na 13,5%. – k. 237 Opinia była sporządzona w kwietniu 2016 r., a biegły dysponował znacznie szerszym materiałem wyjściowym z uwagi na upływ czasu od momentu utworzenia oou dla lotniska P. Ł., aniżeli dr K. S. czy dr B. H..

W celu podważenia tego wyliczenia pozwany przedłożył następujące materiały:

- Analizę rzeczoznawcy majątkowego G. B. dotyczącą spadku wartości nieruchomości w poszczególnych strefach wokół lotniska P.-K.. – k. 259-265 Średni spadek cen nieruchomości mieszkaniowych w poszczególnych strefach zawierał się w przedziale od -0,4% do 18,4% co ilustruje zestawienie w tabeli 18 – k. 265v Średni spadek wartości w strefie I (najbliżej lotniska) to -11,9% (z przedziału -18,4% do -5,3%), w strefie II to -9,3%, w strefie III to -7%.

- Analizę rzeczoznawcy majątkowego dr B. H. dotyczącą spadku wartości nieruchomości w poszczególnych strefach wokół lotniska P.-K.. – k. 266-273 Średni spadek cen nieruchomości w poszczególnych strefach wynosił: w strefie I (najbliżej lotniska) to 11%, w strefie II to 8%, w strefie III to 2%. – tabela nr 2 - k. 271

- Analizę dr K. S. z września 2014 r., który wyliczył spadek wartości dla strefy wewnętrznej oou lotniska P. Ł. na 9,6%, zaś w strefie zewnętrznej na 16% zaznaczając, że do uzyskanych wyników należy podchodzić z dużą ostrożnością ze względu na bardzo małą liczbę transakcji w obu strefach. – k. 274-277

- Załączono również cztery opinie sądowe sporządzone przez biegłą dr B. H. w roku 2015, gdzie spadek wartości nieruchomości wyliczono na 5% i 6%, ale biegłą zaznaczyła, że wyliczyła jedną wartość dla całej strefy oou bez

przeprowadzenia analizy dla każdej ze stref (k. 281), co w ocenie Sądu Apelacyjnego, w świetle wyliczeń odnoszących się do lotniska P. K., a także biorąc pod uwagę wielkość całego oou wokół lotniska P. Ł. jest błędem metodologicznym. – k. 278-317 Nie wiadomo czy wyliczenia przedstawione w tych opiniach nie były poddane korekcie w toku postępowania sądowego i czy w ostateczności stanowiły podstawę wyrokowania.

Sąd Apelacyjny zdaje sobie sprawę, że dyskusyjna jest kwestia, czy i ewentualnie w jakim zakresie można stosować „1” do „1” wyliczenia odnoszących się do lotniska P.-K. i P. Ł., ale to sam pozwany przedłożył te materiały i starał się wyprowadzić korzystne dla siebie wnioski. Nie ulega wątpliwości, że spadek wartości nieruchomości w obu przypadkach w strefach położonych najbliżej lotniska (I i wewnętrznej) przekracza 10%. Tę próbę należy ocenić jako nieudaną.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny podzielił w pełni wywody Sądu Okręgowego, które były podstawą oddalenia wniosku skarżącego o przeprowadzenie w sprawie kolejnego dowodu z opinii biegłego. Stąd też nie było potrzeby przeprowadzenia takiego dowodu na etapie postępowania odwoławczego.

W art. 129 - 136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą.

Z art. 129 ust. 2 poś wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust 2 poś właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, **przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, które w istotny sposób oddziałuje na rynek nieruchomości, w tym świadomość nabywców, o czym była mowa wyżej.**

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 skutek 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 poś, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 poś (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138).

Odmienne stanowisko skarżącego w świetle dotychczasowego orzecznictwa, w tym Sądu Najwyższego, nie zasługiwało na akceptację.

W ocenie sądu odwoławczego również roszczenie z tytułu konieczności dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego zasługiwało na uwzględnienie w całości. W świetle opinii biegłego budynek należący do powodów nie

spełnia przepisanych norm akustycznych i biegły wskazała niezbędne prace, które należy wykonać, aby doprowadzić obiekty do właściwej ochrony akustycznej. W oparciu o tę ustalenia biegły J. W. dokonał wyliczenia wartości tych nakładów i nie było podstaw, aby te wyliczenia zakwestionować.

Chybione jest stanowisko skarżącego co do tego, że odszkodowanie z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej należy się uprawnionemu dopiero po dokonaniu nakładów przez uprawnionego. Sąd Apelacyjny w pełnym zakresie podziela w tym zakresie odmienne stanowisko Sądu Okręgowego.

Brak podstaw do przyjęcia, że właściciel nieruchomości, w stosunku do której w przepisach o ustanowieniu oou wprowadzono obowiązek dostosowania budynków mieszkalnych do określonych wymogów technicznych, mógłby żądać zwrotu kosztów niezbędnych do takiej adaptacji dopiero po ich poniesieniu.

Taka interpretacja pozostawałaby w sprzeczności z istotą i celem omawianych uregulowań, do których należy zapewnienie pełnej rekompensaty właścicielom nieruchomości za skutki ograniczeń w korzystaniu z nich z uwagi na objęcie oou. Niedopuszczalne byłoby w tej sytuacji nakładanie na właścicieli obowiązku zapewnienia budynkom parametrów odbiegających od ogólnych warunków przewidzianych prawem budowlanym, i to z uwagi na zabezpieczenie prawnie uzasadnionego interesu podmiotu negatywnie wpływającego na środowisko, z jednoczesnym pozbawieniem ich możliwości dochodzenia od zobowiązanego wyłożenia z góry niezbędnych w tym celu kosztów. W ten sposób, wbrew zasadzie wyrażonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, sytuacja prawna obywateli, w zakresie możliwości wykonywania nakładanych przez ustawodawcę obowiązków, uzależniona byłaby li tylko od ich możliwości finansowych.

Przyjąć zatem należy, że właściciel nieruchomości może żądać wyrównania szkody, o jakiej mowa w art. 136 § 3 u.p.o.s., polegającej na obowiązku pokrycia kosztów dostosowania budynku do ponadstandardowych wymogów technicznych, bez konieczności wykazywania, że takie koszty (wydatki) już poniósł.

Błędny jest też pogląd skarżącego, że w istniejących okolicznościach w sprawie odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej wykluczają się wzajemnie. W ocenie Sądu Apelacyjnego szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów zapewniających prawidłowy klimat akustyczny pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu.

I tak, przy ocenie czy i w jakim stopniu właściciel poniósł szkodę na skutek spadku wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wprowadzenia oou, a nie jej stan po dokonaniu ewentualnych nakładów związanych z dodatkową ochroną akustyczną.

Z kolei zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność taka wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy oou. Odszkodowanie z tego tytułu nie może zatem obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie i ją oddalił. – art. 385 kpc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 kpc.

Jerzy Geisler Ryszard Marchwicki Piotr Górecki

--	--	--