

# WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 20 lutego 2019r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Kaźmierczak
Sędziowie:	SA Ewa Staniszevska SA Mikołaj Tomaszewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2019r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. K. (1)**

przeciwko (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 stycznia 2018r.

sygn. akt XII C 1323/17

**1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**a) w punkcie I częściowo i zasądzoną od pozwanego na rzecz**

**powoda kwotę obniża do 48.500(czterdzieści osiem tysięcy**

**pięćset) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od**

**dnia 14 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty, a w pozostałym**

**zakresie powództwo oddala;**

**b. w punktach III i IV w ten sposób, że kosztami postępowania**

**obciąża strony po połowie i pozostawia referendarzowi sądowemu**

**rozliczenie tych kosztów po uprzednim rozstrzygnięciu o**

**kosztach opinii biegłego;**

**2. w pozostałym zakresie apelację oddala;**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 2.415 zł tytułem zwrotu**

**kosztów postępowania apelacyjnego.**

Mikołaj Tomaszewski Małgorzata Kaźmierczak Ewa Staniszewska

## UZASADNIENIE

Powód po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa w piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2017r. wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 97.000zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 48.500zł od dnia następnego po wydaniu opinii przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego do dnia zapłaty oraz od kwoty 48.500zł od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty, W uzasadnieniu tego pisma powód wskazał, że na dochodzoną kwotę składają się kwoty 48.500zł tytułem odszkodowania wynikającego z obniżenia wartości nieruchomości oraz kwota 48.500zł tytułem konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku należącego do powoda. Pozwany domagał się oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 10 stycznia 2018r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

I. Zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 96.581,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 48.500,00 zł od dnia 14 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 48.081,00 zł od dnia 11 stycznia 2018 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie oddalił powództwo;

III. kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu:

- zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.500,00 zł tytułem opłaty sądowej,
- zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.000,00 zł tytułem wydatków,
- nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.350,00 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od rozszerzonego powództwa,
- zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.617,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. pozostałe koszty wydatków rozliczyć po uprawomocnieniu się postanowienia w zakresie kosztów biegłego.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że w P. zlokalizowane jest lotnisko P. - Ł., które pozostaje własnością (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Lotnisko to powstało przed I wojną światową.

Od 2008 r. lotnisko jest przystosowane do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.. W kilku ostatnich latach wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez (...). W 2000 r, z portu skorzystało 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych, natomiast w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła już 1,274.679 przy 23.609 operacjach lotniczych. W 2012 r. liczby te wynosiły odpowiednio 1.594.929 i 25.256

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania

dla lotniska P. - Ł. a 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  $L_{AeqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $L_{AeqN} = 40$  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  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $L_{AeqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 45$  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. Uchwała ta weszła w życie 28 lutego 2012 r. J. K. (2) jest właścicielem nieruchomości położonej w P., gmina T., przy ul. (...), o powierzchni 0,1001ha dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), obejmującej działki o numerach (...). Zabudowana jest ona budynkiem mieszkalnym. Miejscowość P. położona jest we wschodniej części gminy, graniczy z P.. Dzięki korzystnemu położeniu stanowi zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na terenie P.. Posiada infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową. Nieruchomość powoda wchodzi w skład osiedla budynków jednorodzinnych z towarzyszącą infrastrukturą. W najbliższym otoczeniu znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dalej tereny użytkowane rolniczo oraz tereny zielone - las. Do nieruchomości istnieje dojazd publiczną drogą betonową, oświetloną. W bliskim otoczeniu znajdują się obiekty użyteczności publicznej, punkty usługowo-handlowe oraz publiczna komunikacja autobusowa. Przy przyległej ulicy ułożone jest uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz z przyłączami do nieruchomości. Budynek mieszkalny posiada instalacje wewnętrzne wymienione wyżej oraz ogrzewanie centralne z pieca gazowego, kominek, wentylację grawitacyjną, częściowo ogrzewanie podłogowe. Nieruchomość gruntowa należąca do powoda składa się z dwóch działek ewidencyjnych. Działka nr (...) o powierzchni 462m<sup>2</sup> jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako 17A), w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem nieużytkowanym, niepodpiwniczonym o pow. użytkowej 95,36m<sup>2</sup>, działka nr (...) o powierzchni 538m<sup>2</sup> jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny (oznaczonym jako 17) w zabudowie wolnostojącej, o jednej kondygnacji nadziemnej z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczonym, o pow. użytkowej 107,38 m<sup>2</sup>.

Grunt w kształcie regularnym, prostokątnym. Nieruchomość położona jest przy ulicy o nawierzchni z kostki betonowej. Oświetlonej, z urządzonym chodnikiem. Działka nr (...) jest ogrodzona siatką stalową i panelami stalowymi na słupkach stalowych, działka nr (...) ogrodzona jest panelami stalowymi z ogrodzeniem z elementów betonowych. W przedniej części nieruchomości znajdują się budynki mieszkalne w zabudowie wolnostojącej. Teren przy budynku nr (...) jest ładnie zagospodarowany: częściowo utwardzony, urządzona zieleń - trawa i krzewy przy budynku nr (...) słabo zagospodarowany, częściowo utwardzony, trawa i drzewa, teren nieuporządkowany.

Powierzchnia gruntu odpowiadająca funkcji zabudowy jednorodzinnej bez potencjalnej możliwości dalszej zabudowy.

Stan taki istniał w dniu 28 lutego 2012 r.

W dniu 28 lutego 2012 r, na obszarze, na którym położona jest nieruchomość obowiązywało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Zgodnie ze studium uchwalonym uchwałą nr XII/134/2011 Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 r. przedmiotowy teren położony w P. przy ul. (...), działki nr (...) oznaczony jest jako M.4- teren zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

Z dniem 28 lutego 2012 r. nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł.. Wartość nieruchomości powoda w związku z funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12 obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. uległa zmniejszeniu o 96.580,59 zł.

Dowód; opinia biegłego R. D. (1) z dnia 4 lutego 2016 r. (k. 497-536).

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. świadomy nabywca. 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 doby  $L_{AeqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $L_{AeqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale. W miejscu położenia nieruchomości powoda równoważny poziom dźwięku A wynosi w dzień 60,00 dB, a w nocy 50,00 dB. Powód pismem z dnia 14 lutego 2014r. wezwał pozwanego do dobrowolnego naprawienia szkody poprzez zapłatę kwoty 600.000 zł, jednak jej żądanie nie zostało spełnione.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, iż żądanie pozwu zasługuje w znacznej części na uwzględnienie.

Zgodnie z 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 powoda 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. W niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powoda w korzystaniu z ich nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej - ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono dlatego, że nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powoda, bo w związku z utworzeniem obszaru powód musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości nabywcy nieruchomości wiąże 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. Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pełnomocnika pozwanego, że w faktyczny sposób wykorzystywania nieruchomości przez powoda nie uległ zmianie od wielu lat. Powód nie tylko nie wykazał, że poniósł szkodę w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, ale nie wskazuje także na czym w jego przypadku ta szkoda polega, ani też w jaki sposób w stosunku do powoda nastąpiło ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości. W chwili nabycia przez powoda prawa własności nieruchomości i rozpoczęcia budowy immisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie, co wynika wprost ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego / ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew. 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 powoda nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. A zatem po nabyciu przez niego prawa własności nieruchomości nastąpiły zdarzenia, które spowodowały spadek wartości nieruchomości. Nie można było także ówczas 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. 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 wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiki Województwa (...) nr XVIII/302/12 z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powoda 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 powoda stanowi kwotę 96.581 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powoda w związku z usytuowaniem przedmiotowej 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 powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą nr XVIII/302/12. Powodowie nie mogą korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powoda 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).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 96,581 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

O odsetkach ustawowych od zasądzzonego świadczenia Sąd orzekł na podstawie 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. Żądanie zapłaty odsetek ustawowych od zasądzzonego świadczenia znajdowało uzasadnienie w powołanych wyżej przepisach. Sąd uznał jednak, że zasadnym jest zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty roszczenia głównego od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu opinii w niniejszej sprawie, to jest od dnia 14 kwietnia 2016r, Rzecz w tym, że opinia określa szkodę na ten dzień. Jeśli wziąć inną datę, to wysokość szkody byłaby prawdopodobnie inna. Nie ma 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 na dzień 04 lutego 2016r. Dopiero od momentu wydania opinii, a właściwie od jej doręczenia stronie pozwanej może być mowa o sprecyzowaniu wartości szkody i roszczenia powoda.

Początkowo powód domagał się także odszkodowania z tytułu koniecznych nakładów akustycznych, jednak nie udowodnił wysokości tego roszczenia stosownie do wymogów art. 6 kc (pominięto dowód z opinii biegłego na tę okoliczność, bowiem powód nie uścił zaliczki na poczet tej czynności).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 i 100 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności strony przegrywającej za wynik procesu. Powód uległ jedynie w bardzo niewielkim zakresie (różnica między 97.000 i zasądzoną 96.581 zł), co umożliwiło zastosowanie art. 100 kpc. Na koszty postępowania w niniejszej sprawie składają się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 4.859 zł (art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), wydatki na poczet opinii biegłego - powód wpłacił zaliczkę w wysokości 2.000 zł ( pozostałe koszty wydatków nie są jeszcze prawomocne i zostaną rozstrzygnięte później - punkt IV wyroku) oraz koszty zastępstwa procesowego obu stron - po. 3.600 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa -17 zł. W związku z tym zasądzono na tej podstawie dla powoda kwotę 2.500 zł tytułem części opłaty i nakazano ściągnąć od pozwanego pozostałą część (punkt III a i c wyroku), zasądzono dla powoda od pozwanego poniesioną przez powoda część wydatków - 2.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego (punkt III b i d wyroku).

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany w punktach I i III i zarzucił naruszenie prawa procesowego w postaci art. 236 kpc w zw. z art. 278 kpc, 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 286 kpc, 233 § 1 kpc, 328 § 2 kpc, 98 kpc oraz prawa materialnego postaci art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska, art. 140 kc w zw. z art. 144 kc.

Z powołaniem na powyższe skarżący wniósł o zmianę wyroku w punkcie I oddalenie powództwa, zmianę wyroku w punkcie III poprzez obciążenie powoda kosztami postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,

W toku rozprawy apelacyjnej pełnomocnik pozwanego zarzucił nadto naruszenie art. 321 kpc poprzez orzeczenie ponad żądanie w zakresie roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Powód wniósł o oddalenie apelacji.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja okazała się w części uzasadniona.

Słusznie bowiem zarzuca skarżący naruszenie art. 321 kpc poprzez orzeczenie ponad żądanie z uwagi na zasądzenie z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w następstwie wprowadzenia (...) kwoty 96.581 zł, mimo że powód dochodził z tego tytułu jedynie kwoty 48.500zł co wyraźnie wskazał w piśmie procesowym z dnia 12.10.2017r. ( k. 678 -679). Natomiast żądanie z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną budynku Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione z uwagi na jego niewykazanie wskazując też, że pominął dowód z opinii biegłego z na okoliczność wykazania wysokości tych nakładów.

Nie było zatem podstaw do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty wyższej niż 48.500zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Natomiast pozostałe zarzuty apelacji nie zasługiwały na uwzględnienie.

Nie zachodzi naruszenie art. 328 § 2 kpc, gdyż uzasadnienie zaskarżonego' wyroku zawiera wszystkie określone tym przepisem elementy i poddaje się kontroli apelacyjnej.

W ramach naruszenia przepisów prawa procesowego skarżący zarzuca przede wszystkim niewłaściwą ocenę dowodu z opinii biegłego R. D. (1).

Chybione jest zarzucenie wadliwości tej opinii z powołaniem się na przedłożone przez pozwanego opracowania innych specjalistów.

Biegły sądowy R. D. (1) w dniu 4 lutego 2016r. sporządził pisemną opinię dotyczącą określenia wartości nieruchomości powodów. Uwagi do analizy rynku nieruchomości na terenie obrębów Ł., G., Ł., J. i P. autorem których jest dr K. S. opatrzone są datą 29 września 2014r., zaś Analiza kształtowania się cen transakcyjnych nieruchomości w obrębie (...) Ł. jest bez daty, ale z jej treści wynika, że została sporządzona bezpośrednio po 25 września 2014r.(k. 591).

Dr B. H. w dniu 1.10 2015r. sporządziła opinię do sprawy do sprawy IX C 571/14 Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu (vide: k. 567 akt), a w dniu 3 września 2015r. do sprawy IC 2161/14 Sądu Rejonowego Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu (vide: k. 575 akt), a nie do sprawy niniejszej. Żadna z tych spraw nie jest Sądowi znana z urzędu, pozwany nie dołączył odpisu prawomocnych wyroków w nich zapadłych, nawet nie podał czy opinie te stanowiły podstawę ustaleń faktycznych dokonywanych przez Sąd pierwszej instancji w w/w sprawach.

Z kolei artykuł G. B. nie dotyczy problematyki obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł., ale obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska wojskowego w K. (vide: k. 583 akt). Dotyczy więc innego lotniska, a co za tym idzie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla innego lotniska. Pozwany próbował także zdyskredytować wydaną w sprawie opinię przez odwołanie się do dokumentów w postaci opinii i analiz sporządzonych na jego zamówienie, przez I. F. oraz J. K..

Także treść tego dokumentu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W tym kontekście należy przede wszystkim podkreślić, że w/w „opinię” przedłożono w kserokopii nie potwierdzonej za zgodność z oryginałem, a nadto opinia ta dotyczy innej sprawy. Nie można bowiem uznać, aby poświadczenie za zgodność zawarte na pierwszej stronie odnosiło się do całego dokumentu.

Przede wszystkim jednak nie ma ona w ogóle waloru dokumentu prywatnego. Wymieniona opinia została załączona do akt sprawy przez pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym w kserokopiach niepotwierdzonych za zgodność z oryginałem nadto nie została podpisana przez osoby, które miały ją sporządzić, a dokument prywatny nie może istnieć bez podpisu (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2008 r. III CSK 299/07 LEX nr 393875). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lutego 2007 r. II CSK 401/06 (LEX nr 453727) wskazał też, że niepoświadczona kserokopia nie jest dokumentem, jeżeli zaś pismo nie może być uznane za dokument, nie może być ono też podstawą do prowadzenia dowodu w trybie art. 308 k.p.c. Przedmiotowa okoliczność jednoznacznie wyłączała więc możliwość nadania ww. materiałom cech dokumentów prywatnych w rozumieniu art. 245 k.p.c. Wszystkie wyżej wskazane materiały powstały przed sporządzeniem opinii w niniejszej sprawie przez biegłego R. D. (1), stąd do tej opinii w żaden sposób nie mogły się ustosunkowywać. Powyższe dokumenty można traktować wyłącznie jako element twierdzeń pozwanego z tym, że jako powstałe przed sporządzeniem opinii przez R. D. (1) brak jest podstaw do uznania, że w jakikolwiek sposób podważyły wnioski płynące z opinii biegłego sądowego R. D. (1).

Wymaga jednak zarazem podkreślenia, że w wymienionych analizach nie kwestionuje się prawidłowości wyboru przez biegłego metody ustalania trendu spadku wartości nieruchomości przez odwołanie się do równania regresji wielorakiej.

Ich autorzy podważają jedynie przyjęte do podstawienia w tym równaniu parametry, przede wszystkim zakres użytej dla tego celu próbki transakcji oraz zastosowane zróżnicowanie atrybutów nieruchomości.

W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wybór tych elementów zastrzeżony jest dla biegłego, analizującego sprawę konkretnej nieruchomości, bowiem zna on najlepiej specyficzne okoliczności tej sprawy, uwarunkowania rynku lokalnego itp.

Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w toku rozprawy w dniu 8 lutego 2017 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, w której nie odniesiono się do ustnych wyjaśnień biegłego, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

Biegły odniósł się na wskazanej rozprawie do zarzutu jakoby oparł on swoją opinię na danych ilustrujących spadek cen obszarze oou utworzonego dla wojskowego lotniska w K. i wskazał, że tego nie czynił natomiast przytoczył w swej opinii opisy i rozwiązania prawne dotyczące tego lotniska w celu wyjaśnienia mechanizmów prawnych i



społecznych będących konsekwencją wprowadzenia oou, ponieważ lotnisko P.-K. było pierwszym lotniskiem, dla którego utworzono taki obszar stąd branżowa literatura na jego temat jest bogata.

Trzeba wskazać, że nieruchomości objęte transakcjami od 28.02.2012 16 lipca 2014r. do 17 października 2014r. przyjęte przez biegłego do porównania w pisemnej opinii nie są położone w strefie ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska K., lecz wyłącznie w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska Ł. (vide: tabela - k. 534-536).

Dodać należy, że prawidłowość wyliczeń matematycznych, przeprowadzonych przez biegłego (...) nie może budzić wątpliwości i nie została skutecznie podważona.

Niezadowolenie strony z opinii biegłego nie może stanowić wyłącznej podstawy do uwzględnienia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii innego, kolejnego biegłego. Granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, że opinia nie ma treści odpowiadającej stronie, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2008r. 1 UK 91/08).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku apelującego o przeprowadzenie na podstawie art. 380 kpc w zw. z art. 382 kpc dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości.

Trzeba też ubocznie zauważyć, że ostatecznie z uwagi na zasądzenie na rzecz powoda jedynie połowy wyliczonego przez biegłego odszkodowania zarzuty pod adresem opinii biegłego tym bardziej nie mogą odnieść oczekiwanego przez pozwanego skutku.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. - Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powoda oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. i art. 361 § 1 k.c., nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. 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 podnoszone w apelacji ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów Regionalnego 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 ustanowionym 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 ograniczonego użytkowania, a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie stronie pozwanej drogę do legalnego,

godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkodą powodów jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. 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 (wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

Z art. 129 ust. 2 u.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 u.p.o.ś. 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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska, W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się emisji 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, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (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 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 386 § 1 kpc i art. 385 kpc

1. zmienił zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I częściowo i zasądzoną od pozwanego na rzecz

powoda kwotę obniżył do 48.500 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 kwietnia 2016r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił; b. w punktach III i IV w ten sposób, że kosztami postępowania obciąża

strony po połowie i pozostawia referendarzowi sądowemu rozliczenie tych kosztów po uprzednim rozstrzygnięciu o kosztach opinii biegłego;

2. w pozostałym zakresie apelację oddalił;

3. zasądził od powoda na rzecz pozwanego 2.415 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem Okręgowym (pkt 2 b wyroku Sądu Apelacyjnego ) wynika z faktu, że Sąd Okręgowy nie rozstrzygnął do chwili obecnej w przedmiocie wniosku biegłego R. D. o przyznanie wynagrodzenie za sporządzenie opinii.

Z uwagi na to, że wyrok co do meritum jest już prawomocny celowe jest zatem w pierwszej kolejności orzeczenie w przedmiocie tego wniosku, a następnie dopiero rozstrzygnięcie o całości kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego.

Stosownie do art. 108 zd.2 kpc Sąd Apelacyjny rozstrzygnął zasadę poniesienia przez strony kosztów procesu ( po połowie stosownie do ostatecznego wyniku sprawy art. 100 kpc) pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu po uprzednim rozstrzygnięciu co do przedmiotowego wniosku biegłego.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 100 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.

Strony wygrały w połowie, a pozwany w postępowaniu apelacyjnym poniósł o 4.830zł wyższe koszty niż powód, a zatem zasądzono od powoda na rzecz

pozwanego połowę tej kwoty czyli 2,415 zł.

Mikołaj Tomaszewski Małgorzata Kaźmierczak Ewa Staniszevska