

Sygn. akt *I ACa 832/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga**

Sędziowie: **Ryszard Marchwicki**

Piotr Górecki

Protokolant: **st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. M. (1)**

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

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 13 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 306/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten tylko sposób, że datę początkową odsetek ustawowych ustala:

a) **od kwoty 100.000 zł od dnia 10 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty**

b) **od kwoty 160.827,52 zł od dnia 15 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,**

a w pozostałym zakresie powództwo o odsetki oddala;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Piotr Górecki

Sygn. akt *I ACa 832/18*

UZASADNIENIE

Powódka I. M. w pozwie wniesionym w dniu 31 stycznia 2014 roku domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na jej rzecz kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w zapłacie od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty. Na dochodzone żądanie składała się kwota 70.000 zł jako odszkodowanie związane ze spadkiem wartości nieruchomości i kwota 30.000 zł jako odszkodowanie wynikające z konieczności poniesienia nakładów na zapewnienie komfortu akustycznego. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że powódka jest właścicielką nieruchomości:

- zabudowanej dwoma budynkami, położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

- niezabudowanej położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(...) położone są w strefie wewnętrznej ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...). W ocenie powódki należąca do niej nieruchomość, która zabudowana jest budynkami, narażona jest na zwiększony hałas przekraczający dozwolone normy, wpływający negatywnie na komfort życia, przez co konieczne jest zapewnienie odpowiedniego klimatu akustycznego wewnątrz budynków poprzez przeprowadzenie stosownych nakładów na wygłuszenie stropów, ścian, drzwi oraz okien. Powódka wskazała również, że wartość i atrakcyjność nieruchomości (zabudowanej budynkami i niezabudowanej) uległa zmniejszeniu z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, co skutkowało spadkiem ich wartości. Dodała, że pismem z dnia 13 grudnia 2013 roku zgłosiła pozwanemu roszczenie. Termin zapłaty ustalony został na dzień 19 grudnia 2013 roku. Jako podstawę prawną roszczenia wskazano art. 129 ust. 2 i 136 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska. (k. 1 – 15)

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że w przedmiotowej sprawie nie można wykorzystywać ustaleń i dorobku orzecznictwa w sprawach związanych z lotniskiem wojskowym P.-K. oraz (...) im. (...) w W.. Pozwany ponadto wykazywał, że odszkodowanie należy się za konkretną szkodę, która powstała w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, czego zdaniem pozwanego strona powodowa nie wykazała. Pozwany podkreślił też, że na powódkę nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z nich, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jej praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w uchwale o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju lotniska do 2034 r., zaś faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych, opisał również funkcjonowanie lotniska w P. i jego rozwój. Zauważył również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody. (k. 139 - 178)

Pismem z dnia 15 listopada 2017 r. powódka, rozszerzyła powództwo o kwotę 160.827,52 zł wnosząc o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kwoty **260.827,52 zł** wraz z odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia zapłaty. Powódka ostatecznie domagała się zasądzenia kwot:

- 118.192 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) w P. w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania;

- 88.796,52 zł z tytułu pokrycia kosztów ochrony akustycznej nieruchomości przy ul. (...) w P.;

- 53.839 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości przy ul. (...) w P. w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania. (k. 880-882)

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 260.827,52 zł (dwieście sześćdziesiąt tysięcy osiemset dwadzieścia siedem złotych 52/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu obciążył w całości pozwanego i na tej podstawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.617 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wyprowadzone z tych ustaleń wnioski prawne.

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

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. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB oraz dla nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

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

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

Powódka jest właścicielką nieruchomości:

- zabudowanej dwoma budynkami, położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...);

-niezabudowanej położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Opisane powyżej nieruchomości znajdują się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.
- Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość położona w P., przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zabudowana jest dwoma budynkami rodzinnymi oraz budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny (stary) jest budynkiem jednorodzinny wolnostojącym, jednokondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem płaskim krytym papą. Jest obiektem przedwojennym, wyposażonym w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. i wodno-kanalizacyjną. Budynek mieszkalny (nowy) jest budynkiem jednorodzinny wolnostojącym, dwukondygnacyjnym z użytkowym poddaszem, częściowo podpiwniczonym, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem wielospadowym krytym dachówką ceramiczną. Obiekt został wybudowany około 2007 roku, wyposażony w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. i wodno-kanalizacyjną.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, iż nieruchomość zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi jej przeznaczenie zostało zdeterminowane. Na skutek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem – M.4 stanowiącej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

W związku z powyższym wartość nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 118 192 zł.

Wykluczając hałas lotniczy budynki mieszkalne powódki spełniają wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku hałasu. Aktualnie budynki wymagają dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej dla poziomu hałasu powodowanego działalnością PL (...).

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach powódki konieczne jest:

- w budynku „starym” doizolowanie ścian zewnętrznych (dodatkowa warstwa izolacyjna wełna min. gr. 10 cm R. na ruszcie + płyta (...) gr 22 mm + tynk- zwiększenie o 7 db), dokonanie montażu nawiewników ściennych (...) 780 wraz z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną i okapem w ilości 6 sztuk, wymiana okien na okno o (...) = 38 dB (3 pokoje i łazienka);

- w budynku „nowym” doizolowanie ścian zewnętrznych (dodatkowa warstwa izolacyjna płyta (...) gr 22 mm na ruszcie + tynk- zwiększenie o 3 db), dokonanie montażu nawiewników ściennych (...) 780 wraz z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną i okapem w ilości 11 sztuk, wymiana okien na okno o (...) = 38 dB (6 pokoi), wymiana okien

na okno o (...) = 41 dB (3 pokoje), wymiana okien na okno o (...) = 36 dB (kuchnia), wymiana okien na okno o (...) = 28 dB (łazienka i wc+ łazienka na piętrze).

Wartość nakładów niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego budynków powódki wynosi 88.796,52 zł.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), nieruchomość położona w P., przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...), obręb P., dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jest nieruchomością niezabudowaną, ogrodzona. Droga dojazdowa do nieruchomości urządzona-utwardzona kostką brukową, z chodnikiem po jednej stronie ulicy. Brak przyłączy na nieruchomości, w zasięgu dostęp do wszystkich sieci uzbrojenia technicznego. Bezpośrednie sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na skutek zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym uchwałą nr (...) Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011 roku przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym symbolem – M.4 stanowiącej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Wartość nieruchomości uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

W związku z powyższym wartość nieruchomości, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 53.839 zł.

Pismem z dnia 13 grudnia 2013 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 13 grudnia 2013 roku, powódka wezwała pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w kwocie 660.000 zł tytułem zmniejszenia wartości nieruchomości i 150.000 zł tytułem konieczności przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynków. W piśmie zakreślono pozwanemu termin do dnia 19 grudnia 2013 roku na wykonanie zobowiązania..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji wskazał, że podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczeń jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego

użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia emisji przekraczających przeciętną miarę.

Dalej Sąd I instancji zważył, że dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu I instancji wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Zdaniem Sądu Okręgowego ustanowienie strefy ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powódka również upatrywała źródła szkody). Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia emisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca przedmiot postępowania znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego J. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, Sąd I instancji analizował, czy wiązało się to dla powodów ze szkodą. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128).

W tym celu Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. W.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 118.192 zł, natomiast spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. wynosi 53.839 zł. Sąd Okręgowy wskazał nadto, że uwzględnieniu podlegało również roszczenie powodów związane z koniecznością przeprowadzenia rewitalizacji akustycznej budynków posadowionych na ich nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego Sąd Okręgowy stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Mając powyższe na względzie Sąd I instancji uznał, że powódka wykazała, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

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

W dalszej kolejności Sąd I instancji odniósł się do kolejnego żądania powódki, która domagała się odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. właściwego klimatu akustycznego.

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 szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynków została wykazana poprzez opinię, w tym opinię uzupełniającą biegłego sądowego, na podstawie opinii biegłego akustyka oraz w oparciu o własne ustalenia, ostatecznie na kwotę 88.796,52 zł

Zasądzenie na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej budynków zdaniem Sądu I instancji może nastąpić bez względu na to, czy powódka takie koszty poniosła, 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”, przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd w pkt. 1. wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę w łącznej wysokości 260.827,52 zł wraz z odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 roku na którą składały się kwoty:

- 118.192 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania;

- 88.796,52 zł z tytułu pokrycia kosztów ochrony akustycznej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.;

- 53.839 zł z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wskazać w tym miejscu należy, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między grudniem 2013 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie stabilizacja cen na rynku nieruchomości i jedynie nieznaczne wahania trendów czasowych w tym okresie. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem pozwu tj. od dnia 20 grudnia 2013 r. nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowodują nieuzasadnionego wzbogacenia wierzyciela. Należy wskazać, że data początkowa biegu odsetek to dzień następny po terminie zakreślonym w wezwaniu do zapłaty z dnia 13 grudnia 2013 r. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej naruszałoby słuszny interes powódki.

Powyższy wyrok zaskarżył pozwany w części, tj. : co do punktu 1, w którym sąd zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 188.883, 11 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 100.000 zł oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 marca 2018 roku do dnia zapłaty liczonymi od kwoty 88.883, 11 zł oraz co do pkt 3 w zakresie, w którym Sąd Okręgowy obciążył pozwanego kosztami procesu w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej (...)) w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją

hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem (...),

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 (...) w zw. z art. 136 ust. 3 (...) poprzez ich zastosowanie i zasądzenie na ich podstawie odszkodowania z tytułu modernizacji akustycznej nieruchomości, w sytuacji gdy konieczność poniesienia tych nakładów nie jest związana z wprowadzeniem (...) ograniczonego (...),

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) i na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie, iż pisemna opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły rzeczoznawca, będąc do tego zobowiązany, nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, wobec czego tak sporządzony dokument nie może stanowić dowodu z opinii biegłego sądowego, na podstawie którego Sąd oparł ustalenia co do przyczyn i wysokości szkody w postaci ubytku wartości nieruchomości strony powodowej,

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji nieuwzględnienie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...), dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - (...) sp. z o.o. im. H. W. i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, na którym to dowodzie Sąd oparł zaskarżony wyrok.

6. Naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń co do wartości nieruchomości niezabudowanej powodów położonej przy ul. (...) w P. na podstawie opinii biegłego z dnia 30 stycznia 2017 roku obarczonej błędem w postaci doboru do porównań nieruchomości niepodobnych do nieruchomości wycenianej

7. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędna wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w terminie 7 dni od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez pozwanego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji,

8. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 278 § 1 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń co do rodzaju i wysokości nakładów koniecznych celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powodów w oparciu o opinię biegłego z zakresu akustyki i budownictwa, która jest błędna, albowiem dokonano błędnej wykładni Polskich Norm w zakresie ochrony akustycznej budynków, dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych i akustyki środowiska (tj. normy PN-B- (...) -02 i normy PN-B- (...) -3:1999) polegającą na nieuzasadnionym przyjęciu, iż:

a. w odniesieniu do ustalenia miarodajnego poziomu hałasu lotniczego stosuje się przepisy normy PN-B- (...) -02, tj. wg biegłego klimat akustyczny w pomieszczeniach określa się dla najgorszej 0.5 godziny nocy, podczas gdy nie jest to poziom miarodajny w rozumieniu PN-B- (...) -3:1999 (ze względu na inny czas oceny oraz na wymóg uśredniania $L_{AeqT=8h}$ dla 3 najgorszych miesięcy roku) a zatem nie można go stosować do odczytywania wymagań z tabel 5 i 6 tej ostatniej normy,

b. możliwe jest wyznaczenie hałasu miarodajnego w oparciu o przyjęcie do analizy tylko jednej znaczącej operacji w odniesieniu do 0.5 godziny pory nocy, podczas gdy miarodajny poziom hałasu określony jest w PN-B- (...) -3:1999 dla 8 godzin nocy,

9. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 286 k.p.c. oraz art. 236 k.p.c. poprzez:

- oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
- oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia nakładów akustycznych, w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,
- oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do wskazanej organizacji skupiającej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W powołaniu na te zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie wniósł o:

1. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 9 maja 2018 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,
2. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 9 maja 2018 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu akustyki i budownictwa poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,
3. zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu I instancji z dnia 9 maja 2018 r. postanowienia o oddaleniu wniosku o skierowanie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego do organizacji zawodowej celem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego poprzez dopuszczenie tego wniosku dowodowego,
4. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji,
5. pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych. Strona powodowa wniosła również o oddalenie wniosku pozwanego o zmianę postanowień dowodowych Sądu I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się być w przeważającej części bezzasadna.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne.

Zarzuty skarżącego w niniejszej sprawie zmierzały do podważenia roszczenia powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości.

Kwestionując materialnoprawne podstawy roszczenia, w pierwszej kolejności podnosił zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.s w związku z art. 361 § 1 k.c. W ocenie apelującego Sąd I instancji błędnie przyjął, że odpowiedzialność

odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji gdy emisja ta miała miejsce, w co najmniej tej samej intensywności przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Zdaniem pozwanego prawidłowo poczynione ustalenia i rozważania winny doprowadzić do wniosku, że wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o spowodowaniu szkody w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. – Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powodów oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego.

Powyższej argumentacji 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 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku. 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 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.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. stanowi samodzielną podstawę roszczeń odszkodowawczych związanych z wprowadzonym ograniczeniem korzystania z nieruchomości. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez jej właściciela oraz związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Skarżący kwestionuje źródło i zakres szkody uznanej przez Sąd Okręgowy za podstawę przyznanego odszkodowania. Jego zdaniem, skoro nieruchomość powodów była narażona na negatywne oddziaływanie hałasu lotniskowego także przed wejściem w życie uchwały Sejmiku wprowadzającej o.o.u., to poniesiona przez nich szkoda ogranicza się tylko do pozbawienia możliwości domagania się w drodze roszczenia typu negatoryjnego zaprzestania przez pozwanego działań skutkujących zwiększonym negatywnym oddziaływaniem akustycznym na ich nieruchomości. Tylko więc w takim zakresie należałoby ustalać istnienie szkody, a tym samym badać, czy utrata tego roszczenia miała wpływ, a jeśli tak, to w jakim stopniu, na zmniejszenie wartości nieruchomości.

Tymczasem z przepisu 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie w związku z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość, jak to ujmuje skarżący. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu o.o.u. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia o.o.u., stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale - wbrew przekonaniu skarżącego - szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie o.o.u. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu o.o.u., otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości

nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16).

Podsumowując, przedmiotowa uchwała prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do, godzącego w ich prawa, rozwoju lotniska, związek między wprowadzeniem o.o.u. a szkodą w jej majątku jest zatem oczywisty.

Odmienne wnioski nie wynikają z dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Przeciwnie, potwierdzają one słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Dowody te stanowią element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 roku stwierdza 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 roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia pozwanego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Sąd odwoławczy wskazuje nadto, że niniejsza sprawa jest jedną z dziesiątek spraw dotyczących odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości znajdujących się w strefie ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.-Ł. oraz o zapłatę równowartości nakładów koniecznych dla przywrócenia komfortu akustycznego rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu. Argumenty pozwanego co do braku związku przyczynowego między wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania a koniecznością poniesienia nakładów z tytułu modernizacji akustycznej nieruchomości, były wielokrotnie rozważane. Orzeczenie Sądu pierwszej instancji uwzględnia dorobek orzecznictwa tutejszego Sądu oraz Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z 24 listopada 2016 r. w sprawach II CSK 100/16, LEX nr 2203505 i II CSK 113/16, LEX nr 2177083; z 14 czerwca 2017 r., II CSK 602/16, LEX nr 2336675), a apelacja nie zawiera nowych argumentów w tym zakresie. Sąd Apelacyjny, co do samej zasady odpowiedzialności pozwanego, odwołuje się zatem do swego wcześniej wyrażonego stanowiska (zob. m.in. wyroki z: 4 października 2017 r., I ACa 313/17; 31 października 2017 r., I ACa 151/17; 29 czerwca 2017 r., I ACa 127/17; 16 lutego 2017 r., I ACa 1028/16; 15 grudnia 2016 r., I ACa 723/16) oraz do powołanych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego i uznaje za niezasadny zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 (...).

Bezzasadny jest zarzut apelacji przerwania przez Sąd obowiązku wykładni przepisów prawa w powyższym zakresie oraz dokonywania ustaleń faktycznych na bieglego. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny wyceny nieruchomości celem ustalenia faktu, czy w związku z wprowadzeniem strefy o.u.u. dla lotniska P. - Ł. doszło do spadku wartości nieruchomości powodów, a nie wskutek jakichkolwiek zjawisk zaistniałych już po wprowadzeniu tej strefy. Sąd Okręgowy po sporządzeniu opinii przez biegłego samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem strefy o.u.u dla lotniska P. - Ł. a spadkiem wartości nieruchomości na tym terenie, przeprowadzając szeroko umotywowany wywód prawny. Skarżący nie wskazuje w sposób czytelny, w jakich ustaleniach faktycznych sąd miałby rzekomo być wyręczony przez biegłego. W każdym razie nie wykraczało poza kompetencje biegłego, wynikające z art. 278 k.p.c., posługiwanie się przez niego wynikami badań dotyczących wpływu nadmiernego hałasu środowiskowego na lokalne rynki nieruchomości.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego odnoszące się do zakresu postępowania dowodowego oraz przeprowadzonej oceny dowodów.

Prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego J. W. 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 z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej (k. 507-582, k. 826-828) oraz podczas przesłuchania biegłego na rozprawie (k. 774-777, k. 900-902). Sąd I instancji w sposób szczegółowy odniósł się do zarzutów w stosunku do opinii biegłego J. W.. Przedstawioną w tym przedmiocie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku argumentację Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań.

Zaznaczyć przy tym należy, że niesłusznie też skarżący zarzucał opinii niekompletny charakter z punktu widzenia wymogów stawianych operatom szacunkowym w przepisach art. 156 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami przepisów Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Nie można bowiem każdorazowo stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego sporządzoną na zlecenie sądu, zawierającą jedynie elementy operatu szacunkowego – stosowanie do zakresu tezy dowodowej – a operatem szacunkowym, regulowanym co do formy i treści przez przywołane przepisy. Mimo tego na gruncie niniejszej sprawy biegły J. W. sporządzając opinię na potrzeby niniejszej sprawy sporządził operat szacunkowy (k. 507-550) oceniony przez Sąd I instancji jako wiarygodny dotyczący wartości nieruchomości położonych przy ul. (...) w P.. Nie ma też podstaw do przyjęcia, aby nie spełniał on wymagań narzuconych na tego typu dokumenty przez Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Metodyka oraz sposób obliczania wartości nieruchomości przez biegłego była zgodna z ww. rozporządzeniem oraz przeprowadzona w sposób logiczny, spójny i przejrzysty. Podkreślił również, że biegły sądowy J. W. jest rzeczoznawcą majątkowym, biegłym z dziedziny budownictwa i akustyki budowlanej co pozwala uznać, że posiada doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii oraz zawartego w niej operatu szacunkowego. Sąd Apelacyjny w tej mierze ponownie zweryfikował operat szacunkowy przedstawiony przez biegłego J. W. i nie dopatrył się w nim żadnych uchybień, które by dyskwalifikowały poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zarzutu naruszenia przepisów art. 278§1 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. związanego z oparciem ustaleń co do właściwego klimatu akustycznego budynku o błędną wykładnię Polskich Norm w zakresie ochrony akustycznej budynków. Kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norma PN-87/B- (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:1999 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych. W związku z powyższym w oparciu o powyższe normy koniecznym było ustalenie, czy i w jakim zakresie hałas przenikający do wnętrza budynku mieszkalnego powodów wymaga zastosowania zwiększonej izolacyjności przegród budowlanych, co uczynił prawidłowo biegły. Sąd Apelacyjny nie dopatrył się w opinii biegłego akustyka błędnego zastosowania powyższych norm, w której w sposób rzetelny przedstawił on ich wykładnię.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz z zakresu budownictwa, jak również do złożenia przez Sąd I instancji wniosku do wskazanej organizacji skupiającej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego J. W.. W konsekwencji nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c w zw. z art 217 § 3 k.p.c, art. 227 k.p.c, art. 286 k.p.c oraz art. 236 k.p.c . Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii. Tymczasem Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody powoływane przez pozwanego w toku procesu nie podważyły prawidłowości ustalonego spadku wartości nieruchomości powodów. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów. Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz pismem kwestionującym opinię biegłego, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że nie zostały one uznane za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut wskazujący, że biegły dokonał błędnej analizy porównawczej innych nieruchomości gruntowych, co miało mieć wpływ na błędną wycenę nieruchomości położonej przy ul. (...) (k. 701). W ocenie Sądu Apelacyjnego w sposób nie budzący wątpliwości biegły dobrał kryteria porównawcze innych nieruchomości, jak również określił ich cechy różnicujące. Każda z tych cech miała odpowiednią wagę, co

czyniło metodykę porównawczą jeszcze bardziej wiarygodną. Natomiast biegły dokonując wyboru nieruchomości do porównań ograniczył się do obszarów bezpośrednio sąsiadujących z opiniowaną działką. Z tych względów zarzut w tym zakresie okazał się bezzasadny.

O wadliwości opinii nie świadczy też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów. W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, że każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Za niezasadny Sąd Apelacyjny uznał również wniosek o złożenie wniosku do wskazanej organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego J. W.. Podkreślić należy, że w analogicznych sprawach sądy I instancji poddawały opinie biegłego W. ocenie (...) Federacji Stowarzyszeń (...) oraz (...) Stowarzyszenia (...), które to organizacje stwierdzały, iż wyceny biegłych w podobnych sprawach nie podlegają opiniowaniu z uwagi na fakt, że w istocie nie stanowią operatów. W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwany nie przedstawił zatem realnych podstaw do zakwestionowania opinii biegłego, a wniosek zmierzał do nieuzasadnionego dalszego przedłużenia postępowania.

Zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. okazał się częściowo uzasadniony, jednak z innych względów niż wskazanych w apelacji.

Pismo powódki z dnia 13 grudnia 2013 r. (k. 90-92) nie mogło zostać potraktowane jako wezwanie w rozumieniu art. 455 k.c., skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia odszkodowanego po upływie określonego w nich terminu. Skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi bowiem zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe, według kryteriów obiektywnych, ustosunkowanie się do żądania tak co do zasady, jak i wysokości. Tylko w takim przypadku można mu przypisać opóźnienie w wywiązaniu się z zobowiązania. Tymczasem w wezwaniu, jak i w pozwie powódka ograniczyła się do postawienia dowolnej w tamtym czasie (bo niczym nie podparte) tezy, że poniosła szkodę i przedstawieniu swobodnie wybranej kwoty rzekomej szkody. Przy tym warto podkreślić, że kwota wskazana w wezwaniu do zapłaty była kilkukrotnie wyższa niż kwota wysokości roszczenia określona w pozwie, co czyni wyliczenia powoda niewiarygodnymi. Zaznaczyć też należy, że samo wprowadzenie (...) nie uzasadnia domniemania, że w związku z tym powstały szkody w postaci spadku wartości położonych na tym terenie obszarów nieruchomości i konieczności poniesienia nakładów akustycznych. Powódka nie załączyła do pozwu ani do przedmiotowego wezwania do zapłaty operatu szacunkowego, który obrazowałby spadek wartości jej nieruchomości, ani też ekspertyzy dotyczącej zakresu koniecznych nakładów. Pozwany nie miał zatem możliwości dokonania merytorycznej oceny zasadności zgłoszonych mu w wezwaniu do zapłaty roszczeń. Dużą nieprecyzyjność określenia kwoty roszczenia w wezwaniu do zapłaty powódki w toku procesu potwierdziła również opinia biegłych.

W tej sytuacji jedynymi miarodajnymi danymi pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody były wyliczenia zawarte w opinii biegłego J. W. sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu roszczeń powódki od dnia 10 stycznia 2018 r. w odniesieniu do roszczenia z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych ponieważ w tej dacie pozwany otrzymał odpis opinii biegłego z rzetelnym wyliczeniem wysokości szkody.

Wówczas pozwany miał już dostateczną wiedzę by stwierdzić zasadność roszczeń powódki także w aspekcie ich wysokości. Od tej daty pozwany znajdował się w opóźnieniu w zapłacie odszkodowania uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową w zakresie, w jakim świadczenie to zostało uznane za usprawiedliwione w świetle wniosków opinii biegłego. Co się zaś tyczy roszczenia wynikającego z rozszerzenia powództwa w toku sprawy (to jest w zakresie kwoty 60 827,52 zł) – jako datę początkową odsetek przyjęto dzień skutecznego dokonania tego rozszerzenia.

Brak było jednak podstaw do uznania, że odsetki od zasądzonej powodowi należności winny być zasądzone dopiero od postulowanej w apelacji daty wyrokowania, bowiem pozwany znajdował się w opóźnieniu w spełnieniu tych świadczeń już w terminie powyżej wskazanym,

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jedynie co do daty wymagalności odsetek, a w pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że stroną przegraną w postępowaniu apelacyjnym jest pozwany, w związku z tym zasądzone od niego na rzecz powódki zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym

w wysokości 8.100 zł, ustalonej na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (D. U. z 2015 r. poz. 265)

Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga Piotr Górecki

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|