

Sygn. akt *I ACa 891/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Karol Ratajczak

Sędziowie: SSA Bogdan Wysocki /spr./

SSA Krzysztof Józefowicz

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. K., Z. K.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 21 czerwca 2018 r. sygn. akt XVIII C 416/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w części orzekającej o odsetkach w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powodów odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 50.000 zł za okres od dnia 13 kwietnia 2017r. do dnia 15 marca 2018r. oraz od kwoty 97.498,93 zł za okres od dnia 16 marca 2018r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie roszczenie o zapłatę odsetek oraz odsetek za opóźnienie oddala;

II. w pozostałej części apelację oddala;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Bogdan Wysocki Karol Ratajczak Krzysztof Józefowicz

--	--	--

Sygn. akt I ACa 891/18

UZASADNIENIE

Powodowie: B. i Z. małżonkowie K., pozwem z dnia 6 grudnia 2014 r. wnieśli o zasądzenie od **pozwanego (...)** **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.** kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014r. do dnia zapłaty w tym kwoty: 15.000 zł tytułem odszkodowania w związku z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powodów oraz kwoty 35.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powodów oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. Jako podstawę prawną swojego roszczenia powodowie wskazali na treść przepisu art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (u.p.o.ś.), a z ostrożności procesowej powołali się na treść przepisu art. 435 k.c. w zw. z art. 322-325 u.p.o.ś.

Pozwany w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem procesowym z dnia 14 marca 2018 r. powodowie rozszerzyli żądanie pozwu o kwotę 47.498,93 zł, domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów łącznie kwoty 97.498,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, w tym: kwoty 35.457,93 zł tytułem nakładów na wygłuszenie oraz kwoty 62.041 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 15 marca 2018r. pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w zakresie rozszerzonym.

Postanowieniem z dnia 15 marca 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań - Grunwald i Jeżyce w Poznaniu stwierdził swą niewłaściwość rzeczową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu jako właściwemu rzeczowo i miejscowo.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 97.498,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 lutego 2014 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty (pkt 1), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 2), kosztami procesu obciążył pozwanego i z tego tytułu: a) zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, b) nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 12.948,08 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 3).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powodowie: B. K. i Z. K. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w P., oznaczonej w ewidencji, w obrębie P. jako działka nr (...), o powierzchni 538 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Lotnisko (...) powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju.

W 1987 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych.

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F..

W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA.

W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M..

W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W 2008 r. z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609.

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

W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Lotnisko cywilne (...) jest własnością pozwanej spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P..

30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w Poznaniu. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o.

Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 60$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością

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

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej. Powyższa uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Pozwany wprowadził zmiany i działania o charakterze operacyjnym oraz organizacyjnym, zmierzające do ograniczenia hałasu spowodowanego startem oraz lądowaniem statków powietrznych m. in. poprzez ograniczenie operacji nocnych jedynie do 12 i liczby operacji w dzień do 120. Do działań podejmowanych przez pozwanego nie objętych decyzją środowiskową należy wprowadzenie procedur lotniczych, mających na celu uzyskanie specyficznego sposobu startu i lądowań z procedurą ograniczonego wykorzystania silników, tak aby procedury startu podejścia do lądowania były wykonywane w jak największej odległości od progu pasa startowego. Wprowadzono także procedurę koordynacji przez zewnętrzną firmę zajmującą się przydzielaniem miejsc i czasu na operację oraz kontrolą zachowania limitów. Pozwany podejmuje także rozmowy z przewoźnikami odnośnie przesunięcia głośnych operacji samolotu charterowego z pory nocnej na dzienną. Przewoźnicy dokonują wymiany samolotów na nowsze i generujące mniejszy hałas. Pozwany planuje wzdłuż ulicy (...) budowę zabudowy usługowo-hotelowej, która stanowiłaby naturalny ekran akustyczny. Pozwany prowadzi również stały monitoring hałasu. Do 2034 r. liczba operacji lotniczych ma wzrosnąć do 48.000.

Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...)w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość gruntowa zabudowana była jednorodzinny domem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej.

Budynek mieszkalny posiada dwie kondygnacje i jest w części podpiwniczony. Powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosi 136,30 m². Budynek został wybudowany z użyciem materiałów przeciętnej jakości w odniesieniu do konstrukcji podstawowej i elementów wykończeniowych. Budynek cechuje się zadowalającym stanem technicznym.

Nieruchomość posiada przyłącza sieci miejskich w zakresie energii elektrycznej, wodociągu, gazu oraz kanalizacji sanitarnej. Doprowadzone jest również przyłącze teletechniczne.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy T. zatwierdzonym Uchwałą Nr (...)Rady Gminy T. z dnia 21 czerwca 2011r., działka powodów znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Nieruchomość została zabudowana na podstawie decyzji administracyjnej o pozwoleniu na budowę i decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Budowa domu powodów rozpoczęła się w 1980 r., powodowie zamieszkują w nim od 1986 r.

(...) wewnętrzna (...), w której znajduje się nieruchomość powodów, jak i strefa zewnętrzna (...) charakteryzują się podwyższonym miarodajnym poziomem hałasu zewnętrznego. Przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)tj. przed dniem 28 lutego 2012 r. budynek powodów spełniał normowe wymogi co do ochrony akustycznej przewidziane w przepisach prawa i Polskich Normach.

Nieruchomość powodów znajduje się w odległości około 175 m od prostej wyznaczonej przez pas startowy lotniska. Odległość między „punktem celowania” pasa startowego a minimalną odległością od nieruchomości na prostej wyznaczonej przez pas startowy lotniska wynosi około 2200 m.

Maksymalne przekroczenie we wrześniu 2014 r. na terenie nieruchomości powodów wyniosło 9,3 dB. Dla terenu nieruchomości powodów sumaryczny miarodajny poziom dźwięku dla 8 godzin nocnych – lipiec, sierpień, wrzesień 2014r., z uwzględnieniem innych źródeł hałasu wyniósł 60,7 dB, a bez uwzględnienia innych źródeł hałasu - 60,1 dB.

W stanie aktualnym występują przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu dźwięku w środowisku, przy czym przekroczenia te są większe w porze nocnej.

W miejscu lokalizacji przedmiotowej nieruchomości oszacowany poziom hałasu L. D. wynosi 66,4 dB, a L. N. wynosi 55,1 dB.

Rynek nieruchomości zareagował na istniejące lotnisko Ł. już przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Utrata wartości nieruchomości położonych wokół lotniska spowodowana jest nie tylko hałasem, ale również samą świadomością uczestników rynku o podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w pobliżu lotniska. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym według poziomu cen aktualnych wynosi 540.430 zł.

Zmniejszenie wartości rynkowej prawa do nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i garażowym powodów, a wynikające z położenia w strefie (...) i związanych z tym ograniczeń, wynosi 62.041 zł.

Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym. Budynek mieszkalny znajdujący się na terenie nieruchomości powodów nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej, dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie (...). W budynku dochodzi również do przekroczenia dopuszczalnych normą (...) wartości równoważnego poziomu dźwięku A w porze nocnej.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powodów wymaga adaptacji, aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej.

Wymagane jest podniesienie izolacyjności ścian pełnych w pokojach poprzez zamontowanie paneli akustycznych - obłożenie ścian płytami gipsowo- kartonowymi i płytami (...)10 „P. S.” oraz wymiana stolarki okiennej w pokojach i łazienkach na okna o zwiększonym wskaźniku izolacyjności akustycznej. Konieczne jest zakupienie i zamontowanie hipersterowalnych nawiewników akustycznych powietrza zewnętrznego w pokojach i w kuchni.

Koszty brutto niezbędne dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w przedmiotowym budynku mieszkalnym wynoszą według poziomu cen aktualnych 35.457,93 zł brutto.

Pismem z dnia 20 lutego 2014 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 250.000 zł, w tym kwoty 150.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł tytułem nakładów na wygłuszenie budynku z tytułu położenia nieruchomości powodów w strefie wewnętrznej (...). Pismo wpłynęło do pozwanego w dniu 21 lutego 2014 r.

W dniu 26 lutego 2014 r. do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu wpłynął wniosek powodów o zawezwanie pozwanego do próby ugodowej i do zawarcia ugody tej treści, że pozwany zapłaci na rzecz powodów kwotę 250.000 zł, w tym kwotę 150.000 zł tytułem ubytku wartości nieruchomości powodów oraz kwotę 100.000 zł tytułem kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego.

Posiedzenie w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej odbyło się w dniu 17 czerwca 2014 r. i nie zakończyło się zawarciem ugody.

Powodowie wywodzili swoje roszczenia z faktu utworzenia uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla (...) w P., na mocy którego należąca do nich nieruchomości znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru.

Ostatecznie powodowie domagali się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 62.041 zł tytułem spadku wartości nieruchomości należącej do powodów oraz kwoty 35.457,93 zł tytułem kosztów niezbędnych do wykonania nakładów koniecznych w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego budynku powodów.

W ocenie Sądu, powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 135 u.p.o.ś.

Na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa W.. z dnia 30 stycznia 2012 r. nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Co prawda trudno przyjąć, aby powodowie ponieśli szkodę na skutek wprowadzenia wyżej wymienionych, ściśle skonkretyzowanych w uchwale ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, jednakże z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza wniosków zawartych w opinii biegłego B. W. wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiązą położenie nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa wiąże się nie tylko z ograniczeniami w zabudowie, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Wskazane okoliczności wpływają na to, że nieruchomości położone w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska, a więc – tak jak działka powodów – w strefie wewnętrznej tego obszaru, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych obszarach, z dala od lotniska. W związku z tym oczywistym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powodów wyliczone przez biegłego B. W. jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a także bezpośrednio z działalnością lotniska (...)w P., które emituje ponadprzeciętny hałas.

Wprowadzenie stref nastąpiło z jednej strony po to, by umożliwić pozwanemu rozbudowę infrastruktury oraz rozwój przedsiębiorstwa, z drugiej zaś, aby dokonać ewentualnej – przewidywanej przez prawodawcę – legalizacji dotychczasowych działań lotniska. Nie można zatem uznać za zasadnego twierdzenia, że przed wprowadzeniem stref hałas wywołany przez lotnisko był tożsamy z tym, który występuje obecnie. O ile bowiem uprzednio w razie przekroczenia obowiązujących wówczas norm hałasu powodom przysługiwało szereg roszczeń związanych z ochroną własności, w tym roszczenie o zaniechanie immisji, to obecnie – po legalizacji działań pozwanego, uprawnienia takie im nie przysługują.

Podsumowując, zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska, emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powodów. Szkada w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości nieruchomości powodów, jak wynika z opinii biegłego sądowego B. W. wynosi 62.041 zł. Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nieruchomości powodów nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie 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.

Bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.s. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.s. są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię wydaną przez biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości i z dziedziny budownictwa B. W. w dniu 16 stycznia 2018 r. na kwotę 35.457,93 zł brutto.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie wybudowali budynek na przedmiotowej nieruchomości ze świadomością tego, że jest ona położona w pobliżu lotniska Ł.. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które jest samodzielną podstawą do domagania się zapłaty odszkodowania. Ustanowienie natomiast obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. nastąpiło tymczasem już po wybudowaniu budynku na terenie nieruchomości przez powodów, co nastąpiło w 1986 roku. Powodowie mieli pełne prawo wybudowania na przedmiotowej nieruchomości budynku mieszkalnego, gdyż nie ograniczały ich wówczas w tym zakresie żadne przepisy prawa. Podkreślenia również wymaga, że poziom natężenia hałasu w pobliżu lotniska Ł. ulegnie niewątpliwie zwiększeniu, w związku z jego sukcesywną rozbudową i intensyfikacją lotów. Sąd uznał również za nie mające większego znaczenia rozważania w przedmiocie tego, jakie działania pozwany podejmuje, jak i podejmował w celu ograniczenia hałasu w pobliżu lotniska, jednakże ich podejmowanie przez pozwanego należy ocenić w sposób pozytywny. Działania te, jak wynika z opinii biegłych, nie doprowadziły jednak ostatecznie do zmniejszenia hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w uchwale i nie doprowadziły one do likwidacji (...) ograniczonego (...) w P..

W kontekście opinii biegłych zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, że 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, tak jak w przypadku nieruchomości powodów przeznaczonej na cele mieszkaniowe.

W ocenie Sądu, ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte tym obszarem nieruchomości, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska.

Należy jednocześnie wskazać, że powodowie dochowali ustawowego terminu do wystąpienia z powództwem w sprawie.

Przepis art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. wymaga zachowania do dochodzenia roszczeń o odszkodowanie dwuletniego terminu. Przepis ten należy interpretować w ten sposób, że - w przypadku ograniczeń korzystania z nieruchomości będących następstwem utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania (art. 135 u.p.o.ś.) - roszczenia, o których mowa w tym przepisie należy zgłosić w terminie dwóch lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego do organu obowiązane do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, o którym mowa w art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008r., II CSK 216/2008).

Zasadnicze ograniczenia dotyczące nieruchomości powodów powstały na skutek wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w dniu 28 lutego 2012 r. Tym samym, termin zawity należy liczyć od chwili wejścia w życie tej uchwały. Termin ten został dochowany bowiem w dniu 21 lutego 2014 r., kiedy to powodowie skutecznie doręczyli pozwanemu wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2014 r.

Do zachowania prawa dochodzenia przed sądem roszczeń, o których mowa w art. 129 u.p.o.ś., wystarczające jest zgłoszenie przez poszkodowanego żądania obowiązanemu do naprawienia szkody (por. wyrok SA w Warszawie z dnia

6 lipca 2011 r., VI Aca 14/11, publ. Lex nr 852391). Wykładnia językowa przepisu art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego żądań o których mowa w art. 129 ust. 1-3 u.p.o.ś., związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości obowiązaniem do ich wykonania (por. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, LexPolonica nr 2396916).

Wobec tego uznać należy, że powodowie wykazali swoje roszczenia w łącznej kwocie 97.498,93 zł, w tym z tytułu utraty wartości rynkowej nieruchomości w kwocie 62.041 zł i z tytułu kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego powodów w kwocie 35.457,93 zł. O roszczeniu odsetkowym Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. Termin spełnienia świadczenia, którego dochodzili powodowie nie został oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W związku z powyższym dla określenia momentu, od którego pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą należnego powodom odszkodowania znajduje zastosowanie dyspozycja przepisu art. 455 k.c. zgodnie z którym świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Strona powodowa wykazała, że powodowie pismem z dnia 20 lutego 2014 r., doręczonym pozwanemu w dniu 21 lutego 2014r., wezwali go do zapłaty łącznie kwoty 250.000 zł (w tym kwoty 150.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz kwoty 100.000 zł z tytułu konieczności poniesienia nakładów wygłuszeniowych). W ocenie Sądu ww. wezwanie stanowiło zgłoszenie roszczeń pozwanemu zawierające precyzyjne oznaczenie dochodzonych należności oraz uzasadnienie żądania odszkodowania. Pismo to zawierało wyliczenie szkody i pozwalało pozwanemu na ustosunkowanie się do żądania zarówno co do zasady, jak i wysokości. Oznacza to, że już w lutym 2014 r. pozwany mógł samodzielnie ustalić wysokość szkody powodów obejmującej spadek wartości ich nieruchomości, jak również wysokość koniecznych nakładów, a otrzymana wówczas kwota byłaby tożsama z zasądzoną przez Sąd w niniejszej sprawie. W tych warunkach Sąd uznał zatem, że pozwany znajdował się w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia powodów już od dnia następnego od dnia doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty. Zarówno bowiem spadek wartości nieruchomości powodów, jak i konieczność poniesienia niezbędnych nakładów w budynku powodów w celu dostosowania go do właściwego klimatu akustycznego nastąpiły już w momencie wezwania do zapłaty, co potwierdziły opinie biegłych w oparciu, o które nastąpiła weryfikacja już wymagalnego roszczenia.

Należy podkreślić, że 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. Sąd wziął pod uwagę, że pomiędzy datą wezwania pozwanego do zapłaty a dniem oszacowania przez biegłych spadku wartości nieruchomości oraz wysokości nakładów koniecznych do poniesienia w budynku powodów upłynął niezbyt długi okres czasu, natomiast w dacie wezwania do zapłaty, wskazywana tam wartość szkody była wyższa niż na dzień orzekania. To z kolei uzasadniało zasądzenie odsetek ustawowych od daty wcześniejszej niż dzień wyrokowania. 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 A.Ca 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I A.Ca. 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Sąd nie miał bowiem podstaw do przyjęcia, że poziom cen uległ zwiększeniu w okresie od lutego 2014r. do czerwca 2018r. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od należności głównej od dnia wyrokowania byłoby nieuzasadnionym premiowaniem pozwanego za zwłokę w spełnieniu świadczenia przysługującego powodom.

Wezwanie do zapłaty z dnia 20 lutego 2014 r. opiewało na łączną kwotę 250.000 zł, a zatem także kwota rozszerzonego powództwa była objęta tym wezwaniem. Powodowie rozszerzając żądanie pozwu pismem procesowym z dnia 14 marca 2018 r. wskazali, że podtrzymują żądanie zasądzenia odsetek ustawowych wskazanych w pozwie tj. od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty z tym, że od dnia 1 stycznia 2016 r. domagają się odsetek ustawowych za opóźnienie. W sprawie nie budziło wątpliwości, że powodom należne są odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty od kwoty 97.498,93 zł, w związku wejściem w życie nowelizacji przepisów Kodeksu cywilnego (tj. ustawy z dnia 9 października 2015r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. 2015 poz. 1830).

Należy przy tym zauważyć, że zarówno art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 stycznia 2016 r., jak i przepis w brzmieniu obowiązującym po tej dacie, nawiązywał do odsetek należnych za opóźnienie ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, o czym świadczy fakt, że w obu przypadkach wyznacza on stopę odsetek należnych w sytuacji opisanej w § 1 przepisu. Nie ulega zatem wątpliwości, że aktualne odsetki ustawowe za opóźnienie są odpowiednikami odsetek ustawowych sprzed nowelizacji żądanych na podstawie art. 481 § 1 k.c.

W konsekwencji Sąd uznał, że uzasadnionym było przyjęcie, że pozwany popadł w zwłokę w spełnieniu świadczenia następnego dnia po doręczeniu mu wezwania do zapłaty to jest w dniu 22 lutego 2014 r. Niewątpliwie bowiem w tej dacie odszkodowanie w ustalonej kwocie było już należne, a pozwany, nie spełniając go, popadł w opóźnienie w rozumieniu art. 481 § 1 k.c.

Żądanie odsetkowe dotyczące wcześniejszego okresu tj. od dnia 21 lutego 2014r. podlegało natomiast oddaleniu.

O kosztach sądowych Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że powodowie wygrali proces w całości.

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w części tj. w zakresie pkt 1 i 3. Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał naruszenie:

- art. 227 k.p.c. w zw. z 286 k.p.c. poprzez wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwaną dowodu z dokumentów oraz dowodu z opinii innego biegłego;
- art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez uznanie, że okoliczności sprawy zostały wyjaśnione w sposób wystarczający i tym samym wydanie wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwaną dowodu z opinii innego biegłego;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez: przyjęcie, że na nieruchomości powodów dochodzi do przekroczeń norm hałasu; pominięcie faktu, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa aniżeli po prowadzeniu obszaru (20 operacji lotniczych w porze nocnej w latach 2009 - 2010, a wcześniej nawet do 26 operacji w nocy); pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...); uznanie opinii biegłych sądowych: B. W. oraz P. Z. (1) za jasne, rzeczowe oraz przejrzyste i uczynienie ich podstawą ustalonego stanu faktycznego;
- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyny, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności mocy dowodowej dokumentów wskazanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew oraz w zarzutach do opinii biegłych, co uniemożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej;
- art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie, błędne zastosowanie poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości powodów pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały;
- art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...)doszło do zawężenia granic własności powodów i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;
- art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w skutek czego, błędne przyjęcie, że odsetki winny zostać liczone od dnia 22 lutego 2014 r.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 1 poprzez oddalenie powództwa w całości; w pkt 3 poprzez obciążenie powodów kosztami procesu w całości; ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego w wysokości 2- krotności stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację należy uznać za uzasadnioną w części orzekającej o odsetkach ustawowych oraz odsetkach ustawowych za opóźnienie zasądzonych od pozwanego obok świadczenia głównego.

Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu, skutkującym obowiązkiem zapłaty odsetek na podstawie art. 481 kc, już od daty doręczenia mu pisma z dnia 20 lutego 2014r., zawierającego wezwanie do zapłaty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną.

W ocenie Sądu Okręgowego wezwanie to postawiło roszczenia, uwzględnione ostatecznie w pozwie, w stan wymagalności, w rozumieniu przepisu art. 455 kc.

Tego rodzaju stanowisko, w specyficznych okolicznościach sporu, należy uznać za nieuprawnione.

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

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

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

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

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

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie sformułowane przez powodów w piśmie z dnia 20 lutego 2014r.

Określono w nim w sposób całkowicie dowolny i arbitralny, że, na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, doszło do szkody w postaci spadku wartości nieruchomości, stanowiącej własność powodów oraz konieczności rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego i że szkoda majątkowa z tego tytułu wynosi 250.000 zł, która to wartość pozostawała w rażącej dysproporcji do wielkości rzeczywiście, ustalonej w toku procesu, szkody.

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

Dodatkowo sami powodowie w pozwie wskazywali, że także w momencie wytoczenia powództwa nie jest możliwe ustalenie wysokości hipotetycznej szkody w postaci utraty wartości nieruchomości i że może być ona ustalona wyłącznie w oparciu o opinie biegłych sądowych.

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

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

Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego, w oparciu wydane w sprawie opinie biegłych z dziedziny akustyki, budownictwa oraz szacowania nieruchomości.

Zatem jako miarodajną datę, w której można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 kc, należy uznać upływ siedmiu dni od doręczenia mu opinii biegłych P. Z. (1) i B. W..

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

Co prawda w aktach sprawy nie ma dowodu doręczenia pozwanemu tych dokumentów.

Wysłane one jednak zostały przez sąd w dniu 31 marca 2017r., co oznacza, że musiały dotrzeć do adresata najpóźniej w dniu 5 kwietnia 2017r.

Co do roszczeń dochodzonych pozwem (50.000 zł) pozwany pozostawał zatem w opóźnieniu, uzasadniającym zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie, od dnia 13 kwietnia 2017r., a od całości uwzględnionego roszczenia od dnia następnego po doręczeniu mu pisma powodów z dnia 14 marca 2018r., zawierającego rozszerzenie powództwa, a co nastąpiło na rozprawie w dniu 15 marca 2018r.

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku przez oddalenie roszczenia powodów o zasądzenie na ich rzecz odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych z opóźnienie za okres do dnia 12 kwietnia 2017r.

Ponieważ zmiana ta dotyczy jedynie należności ubocznych, nie wpływa ona na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 kc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku.

Dalej idące zarzuty i wnioski apelacji należy uznać za bezzasadne.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, nie budzą wątpliwości i dlatego Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

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

Ustalenia te nie zostały skutecznie wzruszone w apelacji, w ramach podniesionych tam zarzutów o charakterze procesowym.

Sprowadzają się one bowiem do forsowania przez skarżącego własnej wersji stanu faktycznego, opartej o odmienną, korzystną dla niego ocenę materiału dowodowego.

Nie jest to jednak wystarczające dla skutecznego postawienia zarzutu błędnych ustaleń faktycznych czy też naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc.

Nie do przyjęcia jest stanowisko apelującego, zgodnie z którym sąd błędnie przyjął, jakoby na terenie, na którym położona jest nieruchomość powodów nie zostają przekroczone powszechnie obowiązujące normy hałasu, skoro zostało to jednoznacznie wykazane przeprowadzonymi analizami środowiskowymi, monitoringiem hałasu w poszczególnych punktach pomiarowych oraz wynikami badań akustycznych, przeprowadzonych przez biegłego P. Z..

Nie do końca przy tym zrozumiałe są wywody apelacji, odwołujące się do wyników badań kontrolnych, z których ma wynikać, że na skutek działalności lotniska nie są przekraczana normy hałasu „ustalone w uchwale o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania”.

Należy bowiem uwzględnić, że dla strefy wewnętrznej o.o.u., w której leży nieruchomość powodów, nie została w wymienionej uchwale ustalona górna dopuszczalna norma hałasu związanego z działalnością lotniska.

Znaczna część wywodów apelacji poświęcona jest podważaniu wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości B. W., przede wszystkim w części określającej spadek wartości nieruchomości powodów na skutek wprowadzenia o.o.u.

Zarzuty w tym zakresie są jednak bezpodstawne, a w części świadczą o niezbyt dokładnym zapoznaniu się przez skarżącego z treścią kwestionowanej opinii.

Dowód ten został poddany gruntownej, rzetelnej i wyczerpującej ocenie przez sąd I instancji, który słusznie uznał go za pełnowartościowy, mogący stanowić podstawę rozstrzygnięcia.

Argumentację Sądu Okręgowego w tym przedmiocie, przedstawioną w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią niniejszego uzasadnienia.

Można jedynie dodać, że bezpodstawny jest zarzut nieuwzględnienia przez biegłego okoliczności, że jeszcze przed wprowadzeniem o.o.u. nieruchomość powodów pozostawała w sferze oddziaływania lotniska (...)

Przeciwnie, czynnik ten biegły wyraźnie uwzględnił w stworzonym przez siebie modelu (por. str. 44 opinii).

Nie można także stawiać biegłemu zarzutu, że w swoich analizach odwoływał się do wyników badań rynku nieruchomości związanych z funkcjonowaniem lotnisk zagranicznych oraz z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego (...)

Wynikało to przede wszystkim z małej dostępnej próbki transakcji na relewantnym rynku nieruchomości położonych w analizowanym obszarze ograniczonego użytkowania.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia o.o.u. na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji.

Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym wykorzystaniu modelu przedstawionego przez biegłego W., oraz przy wykorzystaniu analiz wynikających z badania wpływu funkcjonowania innych lotnisk na rynki nieruchomości.

Należy bowiem przede wszystkim uwzględnić tu treść przepisu art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U.2018.799, dalej: „p.o.ś”), zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze z tytułu m.in. utraty wartości nieruchomości, należy zgłosić w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających o.o.u. Takie uregulowanie zawiera w sobie, implicite, założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

W konsekwencji nie doszło także do naruszenia wskazywanych w apelacji przepisów art. 129 ust. 2 p.o.ś oraz art. 140 kc w zw. z art. 144 kc.

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłego, prawidłowo ustalił, że wartość nieruchomości powoda po wprowadzeniu oou spadła o 11,48 % w stosunku do nieruchomości położonych poza tym obszarem.

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

Przeciwko takiemu stwierdzeniu nie może przemawiać okoliczność, że już wcześniej nieruchomość położona była na obszarze dotkniętym hałasem.

Oczywiście, mogło to samo w sobie obniżać relatywnie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie, co, jak już powiedziano, biegły W. uwzględnił w swojej opinii.

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

To właśnie świadomość takiego, w perspektywie nieograniczonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku (w tym dotyczących wpływu na ceny nieruchomości wprowadzenia o.o.u. dla lotniska (...)) oraz innych analiz zaprezentowanych w opinii biegłego W.) za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie o.o.u. po jego wprowadzeniu.

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

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

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

Biorąc pod uwagę powszechnie znaną aktualną charakterystykę rynku nieruchomości, który jest rynkiem nabywcy a nie sprzedającego, oczywistym jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń.

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

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

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Wnioski apelacji zostały uwzględnione w niewielkim zakresie i to tylko co do części należności ubocznych.

Uzasadnia to obciążenie w całości apelującego obowiązkiem zwrotu powodom kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd na podstawie przepisów art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc oraz art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu treści § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 2 pkt. 6) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804 ze zm.) orzeczono jak w punkcie III wyroku.

Bogdan Wysocki Karol Ratajczak Krzysztof Józefowicz