

Sygn. akt *I ACa 1049/18*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: Bogdan Wysocki /spr./

Karol Ratajczak

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. K.**

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

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 lipca 2018 r. sygn. akt I C 1844/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie 1 w ten sposób, że oddala roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie: od kwoty 75.800 zł za okres od dnia 4 lipca 2013r. do dnia 29 marca 2018r. i od kwoty 5.800 zł za okres od dnia 30 marca 2018r. do dnia 20 kwietnia 2018r.;**

b) **w punkcie 2 w ten sposób, że oddala roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 26.033 zł za okres od dnia 4 lipca 2013r. do dnia 29 marca 2018r.;**

**II. w pozostałej części apelację oddala;**

**III. kosztami postępowania apelacyjnego obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych).**

Bogdan Wysocki Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak

--	--	--

# UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 4 lipca 2013 r. **powód H. K.** domagał się zasądzenia od **pozwanego (...)** Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwoty 100.000 zł, na którą składały się:

- kwota 70.000 zł tytułem naprawienia szkody spowodowanej spadkiem wartości nieruchomości powoda w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- kwota 30.000 zł tytułem koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powoda, jakie powód musi ponieść w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Jednocześnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, według norm przepisanych.

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

W piśmie z dnia 4 kwietnia 2018 r. powód rozszerzył żądanie co do odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości do kwoty 75.900 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, z tym że od dnia 1 stycznia 2016 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa również w zakresie rozszerzonego żądania.

**Wyrokiem z dnia 24 lipca 2018 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 75.800 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wraz z: a) odsetkami ustawowymi za okres od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz b) odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1), zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 26.033 zł tytułem odszkodowania za konieczność dokonania adaptacji akustycznej wraz z: a) odsetkami ustawowymi za okres od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz b) odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 2), oddalił dalej idące powództwo (pkt 3), kosztami procesu obciążył pozwanego w całości i na tej podstawie: a) zasądził od pozwanego na rzecz powoda 16.473,42 zł, b) nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwotę 92 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 4).**

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Lotnisko P. - Ł. powstało w 1913 r. 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 r. powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

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

W 1996 r. 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 zostali Przedsiębiorstwo Państwowe (...), Miasto P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal (...). W 2004 r. 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. i K.. W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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) 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.

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 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 (...), 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.

Powód H. K. jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,0394 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały Sejmiku Województwa (...) nieruchomość powoda zabudowana była niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie szeregowej, wzniesionym w technologii tradycyjnej murowanej, z dachem krytym blachodachówką. Obiekt wyposażony jest w instalacje wewnętrzne: elektryczną, gazową, c.o. wodno – kanalizacyjną i wentylację grawitacyjną.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest na obszarze, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w P.-Osiedle (...)-część (...) Teren działki oznaczony jest symbolem M. i stanowi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 wynosi 75.800 zł.

Przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania budynek powoda spełniał wymogi co do ochrony akustycznej przewidzianej w przepisach prawa i Polskich Normach, zapewniając właściwą ochronę akustyczną dla danego obszaru zabudowy.

Po wprowadzeniu (...) budynek nie spełnia wymagań dotyczących izolacyjności akustycznej właściwej przybliżonej stropodachu, dla istniejącego na terenie posesji miarodajnego poziomu dźwięku, określonych w Polskiej Normie PN-B- (...) -3:1999 (Ochrona budynku przed hałasem w budynkach – Izolacyjność akustyczna przegród w budynkach oraz izolacyjność akustyczna elementów budowlanych.). W budynku zarejestrowano także przekroczenie dopuszczalnych normą (...) (...) („Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach.”) wartości równoważnego dźwięku (...) w porze nocnej.

Dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku powoda niezbędna jest wymiana okien oraz drzwi balkonowych na takie o wyższej izolacyjności akustycznej.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych zwiększonym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny położony na nieruchomości powoda wymaga adaptacji aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. Ogólne szacunkowe koszty adaptacyjne z tytułu przystosowania nieruchomości powoda do wymagań akustycznych ustanowionych dla strefy wewnętrznej (...) dla L. P. – Ł. wynoszą 26.033 zł.

Pismem z dnia 21 marca 2013 r., doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013 r., powód wniósł o zapłatę na jego rzecz od pozwanego łącznej kwoty 250.000 zł z tytułu naprawienia szkody spowodowanej spadkiem wartości nieruchomości powoda w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. oraz tytułem koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powoda, jakie powód musi ponieść w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł..

Podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczeń był 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.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały (art. 129 ust 2 u.p.o.ś.). Dokonano tego poprzez złożenie pisma z dnia 21 marca 2013 r., którego odpis pozwany otrzymał w dniu 27 marca 2013 roku, czyli przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Powód ostatecznie domagali się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 75.800 zł oraz tytułem pokrycia kosztów ochrony akustycznej nieruchomości kwoty 30.000 zł.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda 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 wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

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 powód również upatrywał źródła szkody). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, że 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 immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 u.p.o.ś. 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 znieść dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie uchwałą z dnia 30 stycznia 2012 r. Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, przedmiotowa nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Strefa 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, zbadać należało, czy wiązało się to dla powoda 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). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (2). Na podstawie przeprowadzonych badań i wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 75.800 zł.

Biegły wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości, której dotyczy postępowanie związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to powodowało spadek wartości nieruchomości.

Opierając się na opinii biegłego sąd 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.

Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powód wykazał, że 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..

Utrata wartości nieruchomości powoda nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Obniżenie wartości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył czy też nie ma takich zamiarów.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powód w niniejszym procesie domagał się jedynie realizacji uprawnień, które zostały mu przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać

analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

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..

W kontekście opinii biegłego 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 w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w § 9 uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...). 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 budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości na podstawie opinii biegłej z dziedziny akustyki oraz w oparciu o własne ustalenia ostatecznie na kwotę 26.033 zł.

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

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu od pozwanego tytułem odszkodowania z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości podlegała na rzecz powoda kwota 75.800 zł, zaś tytułem koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powoda kwota 26.033 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i dalej od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. mając także na uwadze stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 8 lutego 2017 r. (sygn. akt: I ACa 846/16), w którym Sąd Apelacyjny wskazał, że pisma wzywające (...) sp. z o.o. do odszkodowania nie mogą być traktowane jako zdarzenia w rozumieniu art. 455 k.c. skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia odszkodowawczego po upływie zakreślonego w nich terminu. Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe według kryteriów obiektywnych, ustosunkowanie się do żądania, tak co do zasady jak i co do wysokości. Tylko w takim przypadku można

dłużnikowi przypisać opóźnienie w wywiązaniu się ze zobowiązania. Jednocześnie Sąd uwzględnił zmiany przepisu art. 481 § 1 i 2 k.c. wprowadzone ustawą z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych oraz ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r. poz. 1830).

W zakresie roszczenia z tytułu spadku nieruchomości i z tytułu nakładów akustycznych na nieruchomość, zgłoszenie tego roszczenia w łącznej kwocie 250.000 zł nastąpiło pismem z dnia 21 marca 2013 r. doręczonym pozwanemu w dniu 27 marca 2013 r. Powód żądał zasądzenia na jego rzecz odsetek ustawowych od żądanych przez niego kwot z tytułu odszkodowania za spadek wartości nieruchomości i koniecznych nakładów akustycznych na nieruchomość powoda od dnia wytoczenia powództwa tj. od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia zapłaty.

Sąd podzielił pogląd zgodnie z którym, wobec stabilności polskiej waluty – funkcja odszkodowawcza odsetek przemawia za ich zasądzeniem od pierwszego dnia opóźnienia, a nie od dnia wyrokowania czy też sporządzenia opinii przez biegłego. Takie stanowisko zajął też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 16.03.2018 r. (I ACa 972/17).

Mając jednak na względzie, że powód domagał się odsetek od dnia wytoczenia powództwa, Sąd był związany jego żądaniem i nie mógł wyjść poza jego granice (art. 321 § 1 k.p.c.).

Tym samym uznać należało, że roszczenie powoda w zakresie kwoty 75.800 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości i 26.033 zł z tytułu nakładów akustycznych na nieruchomość było wymagalne od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 4 lipca 2013 r. i od tego dnia Sąd uwzględnił roszczenie odsetkowe od tych kwot. Jednocześnie Sąd podkreślił, że pismo z dnia 21 marca 2013 r. i pozew strony powodowej spełniał wszelkie wymogi z art. 455 k.c., a wskazane kwoty nie były kwotami dowolnymi. Zatem należało uznać, że ww. pismo i pozew były pismami pozwalającymi pozwanemu na rzeczowe odniesienie się do żądania.

W pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. mając na uwadze wynik sprawy.

***Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżył go w części, tj. w zakresie, w jakim Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda: kwotę 75.979 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 1); kwotę 26.033 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt 2) oraz obciążył pozwanego kosztami procesu (pkt 4).*** Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucał:

- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 3 k.p.c. poprzez uznanie za opinię biegłego, a następnie włączenie do materiału dowodowego dokumentu sporządzonego w dniu 10 marca 2018 r. przez biegłego sądowego K. R. (2), w sytuacji gdy dokument ten nie posiada formy operatu szacunkowego, która jest wymagana dla opinii dotyczącej określenia wartości i spadku wartości nieruchomości, co w konsekwencji wpłynęło na wynik sprawy, albowiem Sąd ustalając przyczyny i wysokość odszkodowania co do spadku wartości nieruchomości w całości oparł się na tymże dokumencie, traktując go jako pełnoprawną opinię biegłego, posiadającą walor dowodu,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (dalej „u.p.o.ś.”) w zw. z art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr(...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. - Ł. w P., a spadkiem wartości nieruchomości powoda, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości



położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że szkodą w rozumieniu naruszonego przepisu jest stan, jaki występuje w majątku powodów po wprowadzeniu (...), w sytuacji gdy szkoda w rozumieniu prawa cywilnego wyraża się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło, a ustalenie tej różnicy nie jest możliwe bez uprzedniej analizy transakcji nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska mających miejsce przed wprowadzeniem (...);
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 227 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez z jednej strony przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,
- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. 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 (...),
- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R. co do spadku wartości nieruchomości, która jest: a) nielogiczna i zawiera wewnętrzną sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli przedstawionej w Załączniku nr 1 (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w (...)) średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 16 opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza strefą i konkluzją biegłego, że doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie (...), b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko odległości od lotniska determinuje ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości, c) niejasna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przedstawił wyliczeń na podstawie których, uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za m<sup>2</sup> nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza (...),
- naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę kluczowego w sprawie dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R., w której w sposób wadliwy i nierzetelny dokonano wyceny nakładów wskazanych przez biegłą akustyk, a strona pozwana podnosiła w tym przedmiocie szereg zarzutów,
- 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 pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...), dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) 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, na którym to dowodzie Sąd oparł zaskarżony wyrok,

- 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 błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dniu wniesienia powództwa, w sytuacji gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego, w ramach którego sporządzona została opinia biegłego,
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 UGN oraz art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do wskazywanych organizacji rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii biegłego K. R. oraz oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana podnosiła szereg zarzutów wobec treści opinii, a ponadto biegły świadomie pozbawił opinii cech operatu szacunkowego;
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z „Opinii dotyczącej zasad metodycznych wyceny nieruchomości do celów odszkodowawczych na obszarze ograniczonego użytkowania portu lotniczego oraz ocena oprawności zastosowania modelu statystycznego (regresji wielorakiej) we wskazanych opiniach biegłych sądowych” sporządzonej przez prof. (...) dr hab. I. F. (1) oraz dr inż. J. K. (1) na okoliczność błędów jakimi obarczona jest metodologia stosowana przez biegłego K. R. przy sporządzaniu opinii w przedmiocie spadku wartości nieruchomości.

Wskazując na te zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku częściowego poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu z dnia 10 lipca 2018 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o skierowanie opinii biegłego K. R. (2) do organizacji rzeczoznawców majątkowych celem oceny prawidłowości jej sporządzenia poprzez złożenie takiego wniosku; zmianę na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia dowodowego Sądu z dnia 10 lipca 2018 r. o oddaleniu wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego szacowania nieruchomości poprzez dopuszczenie tego dowodu; na podstawie art. 382 k.p.c. o zobowiązanie biegłego K. R. (2) do uzupełnienia opinii poprzez przedstawienie przez biegłego co najmniej kilku ofert handlowych różnych firm budowlanych zajmujących się sprzedażą okien, drzwi oraz innych materiałów budowlanych niezbędnych do wykonania robót budowlanych mających na celu zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku strony powodowej; uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji; pozostawienie Sądowi I instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

**Powód wniósł o oddalenie apelacji** oraz o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelację w pewnym zakresie należy uznać za zasadną, co dotyczy przeważającej części uwzględnionego przez sąd I instancji roszczenia odsetkowego od przyznanego powodowi odszkodowania.

Stanowisko sądu I instancji co do tej części roszczenia, wyrażone w pisemnym uzasadnieniu wyroku, jest niejednoznaczne.

I tak, z jednej strony sąd ten powołał się na orzeczenie, w którym zdyskwalifikowano zgłoszenie pozwanemu analogicznej szkody jako mogące stanowić postawienie roszczenia odszkodowawczego w stan wymagalności (art. 455 kc).

Jednocześnie sąd wskazał na odszkodowawczą funkcję odsetek, co miało, w sytuacji stabilizacji waluty, uzasadniać zasądzenie odsetek za opóźnienie „od pierwszego dnia opóźnienia a nie od dnia wyrokowania czy też daty wydania opinii przez biegłego”.

Z dalszego wyводу wynika, że sąd jako moment, od którego pozwany był w opóźnieniu uznał upływ terminu wyznaczonego w zgłoszeniu szkody, co nastąpiło w piśmie powoda z dnia 21 marca 2013r., a zasądził odsetki od daty późniejszej (dnia wniesienia pozwu) wyłącznie z uwagi na związanie granicami powództwa.

Tego rodzaju argumentacja oparta jest jednak na pewnym nieporozumieniu.

Oczywiste jest, że odsetki ustawowe i odsetki ustawowe za opóźnienie przysługują wierzycielowi, zgodnie z przepisem art. 481 § 1 kc, od pierwszego dnia, w którym dłużnik pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia pieniężnego.

Odmienne stanowiska nie wyraził też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w powołanym przez sąd I instancji wyroku z dnia 8 lutego 2017r. w spr. I ACa 846/16.

Rzecz jednak w tym, że między stronami sporne było od kiedy pozwany może być uznany za pozostającego w opóźnieniu w stosunku do roszczeń, które ostatecznie uwzględnione zostały w zaskarżonym wyroku.

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

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

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

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

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

Tego rodzaju cech nie nosi wezwanie wystosowane przez powoda w skierowanym do pozwanego piśmie z dnia 21 marca 2013r.

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 powoda, a także do konieczności dokonania nakładów na ochronę akustyczną domu 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.

Nie podano w szczególności jakichkolwiek danych i obliczeń, które żądanie zapłaty czyniłyby prawdopodobnym.

Wymaga przy tym podkreślenia, że samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania (oou) nie prowadzi do domniemania, że w związku z tym powstaną szkody w postaci spadku wartości położonych na terenie obszaru

nieruchomości czy też konieczności poniesienia wydatków związanych z ochroną akustyczną każdego budynku mieszkalnego.

Stwierdzenie tego wymaga zwykle, tak jak w realiach rozpoznawanej sprawy, przeprowadzenia, czasami długotrwałych, badań specjalistycznych, zarówno związanych z tendencjami rynkowymi, jak i z oszacowaniem ich wpływu na konkretną nieruchomość.

Wszystkie istotne dla takich ustaleń okoliczności zostały ustalone dopiero w toku postępowania sądowego, w oparciu wydaną w sprawie opinie biegłych A. K. (1) oraz K. R. (2).

Z kolei biegły R. swoje wnioski co do wpływu wprowadzenia oou na rynkową wartość nieruchomości położonych w jego granicach wyprowadził na podstawie badania trendów i transakcji rynkowych z okresu od marca 2012r. do sierpnia 2015r., a więc zaistniałych w przeważającym zakresie już po wystosowaniu przedmiotowego wezwania do zapłaty (zgłoszenia szkody).

Również wyliczając wartość nakładów koniecznych na ochronę akustyczną budynku mieszkalnego przyjął on cenniki adekwatne dla daty sporządzenia opinii.

Zatem jako miarodajną datę, w której można uznać pozwanego jako pozostającego w opóźnieniu, skutkującym odpowiedzialnością odsetkową na podstawie art. 481 kc, należy uznać upływ siedmiu dni od doręczenia mu opinii biegłego R., zawierającej ostateczne wyliczenie szkody, a co nastąpiło w dniu 22 marca 2018r. (k. 844).

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

Co do roszczeń dochodzonych pozwem (70.000 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz 26.033 zł z tytułu wartości nakładów na adaptację akustyczną) pozwany pozostawał zatem w opóźnieniu, uzasadniającym zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie, od dnia 30 marca 2018r., a od całości uwzględnionego roszczenia od dnia następnego po doręczeniu mu pisma powodów z dnia 4 kwietnia 2018r., zawierającego rozszerzenie powództwa, a co nastąpiło w dniu 20 kwietnia 2018r. (k. 941).

Skutkuje to zmianą zaskarżonego wyroku przez oddalenie roszczenia powodów o zasądzenie na ich rzecz odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych z opóźnienie za okres od dnia 4 lipca 2013r.

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 okazały się natomiast bezzasadne.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i stąd Sąd Apelacyjny przyjmuje je za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

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

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

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

W szczególności nie ma podstaw do podważania konkluzji wydanej w sprawie opinii biegłego R., wspartej poprzednio wydaniem opinii przez biegłą z dziedziny akustyki A. K..

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

Dowolne i stricte subiektywne są zarzuty pozwanego, w świetle których omawiana opinia miałaby być nielogiczna, niepełna, niejasna czy wewnętrznie sprzeczna.

Opierają się one wyłącznie na kontestowaniu wyników wyliczeń przeprowadzonych przez biegłego i na próbie skonstruowania własnej metodologii badania trendów cenowych oraz wyceny nieruchomości.

Nieprzekonujący jest wywód apelującego, odwołujący się do wyliczenia matematycznej średniej aktualnych cen nieruchomości położonych w poszczególnych strefach oou i poza tym obszarem (por. tabela na str. 25 apelacji). Po pierwsze wyliczenia te nic nie mówią o trendzie cenowym na rynku nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego używania. Poza tym uśrednianie cen jest mylące o tyle, że nie uwzględnia w poddanej analizie próbkę poszczególnych atrybutów, wpływających, korzystnie lub niekorzystnie, na jednostkową cenę każdej badanej nieruchomości.

W każdym razie tego rodzaju wyliczenia skarżącego nie mogą podważać prawidłowości przyjętej przez biegłego metodologii ustalania spadku wartości nieruchomości.

Wbrew zarzutowi apelacji nie popełnił biegły w swojej analizie błędu przez pominięcie faktu położenia poszczególnych, objętych bazami transakcji, nieruchomości, w pobliżu lotniska przed wprowadzeniem oou.

Biegły wskazał bowiem, że w swoich badaniach i wyliczeniach uwzględniał jedynie nieruchomości, które już wcześniej znajdowały się w strefie oddziaływania portu lotniczego.

Z kolei nie było potrzeby przeprowadzania analizy ewentualnych różnic między cenami nieruchomości przed dniem 28 lutego 2012r., w zależności od ich położenia w stosunku do lotniska i, w związku z tym, rzeczywistego poziomu hałasu. Wprowadzenie oou związane jest bowiem przede wszystkim z planami inwestycyjnymi pozwanego na przyszłość i z tego wynika odpowiednia reakcja rynku nieruchomości.

Biegły ustosunkował się także w sposób przekonujący do składanych przez pozwanego uwag, wątpliwości i zastrzeżeń do wydanej opinii na rozprawie w dniu 10 lipca 2018r., wyjaśniając wszystkie kwestie związane z przedmiotem opiniowania, w tym powtarzane w zarzutach środka zaskarżenia.

M.in. biegły wyczerpująco wskazał, z jakich przyczyn przyjął taką a nie inną metodologię ustalania poziomu spadku wartości nieruchomości oraz dlaczego uwzględnił określoną czasowo i rodzajowo próbkę transakcji na relevantnym rynku nieruchomości.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia oou 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 przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielorakiej.

Należy bowiem przede wszystkim uwzględnić tu treść przepisu art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (ob. tekst jedn. Dz. U. 2016r. 672., dalej: „poś”), 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 oou. Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

Biegły wyjaśnił też, że, wbrew sugestiom pozwanego, nie ustalał wartości niezbędnych nakładów tzw. „akustycznych” na podstawie oferty jednej firmy handlującej oknami, drzwiami itp..

Cenniki (...), na których opierał się biegły powstają bowiem jako zbiorczy wynik badania różnych ofert na rynku materiałów budowlanych.

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

Omawiana opinia nie naruszała też przepisów art. 156 ustawy o gospodarce nieruchomościami ani treści § 55 ust. 2 i 56 ust. 1 pkt. 9 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Skarżący pomija, że opinia ta składa się z dwóch, w istocie niezależnych od siebie części.

W pierwszej biegły dokonał analizy trendu na rynku nieruchomości w związku z wprowadzeniem oou. W tej części biegły, jak już wspomniano, posłużył się modelem statystycznym tzw. regresji wielokrotnej. Pozwoliło to na ustalenie ogólnego wskaźnika procentowego spadku wartości nieruchomości na terenie strefy wewnętrznej oou w P., w której położona jest nieruchomość powodów.

W drugiej natomiast części opinii biegły dokonał właściwej wyceny przedmiotowej nieruchomości i tylko w tym zakresie znajdowały zastosowanie przepisy w/w Rozporządzenia, co znalazło wyraz *expressis verbis* w treści opinii, gdzie wskazuje się na przyjętą metodologię wyceny (podejście porównawcze, metoda korygowania ceny średniej, por. str. 29 opinii).

Nie było także przesłanek do uwzględnienia żądania pozwanego o skierowanie wniosku do organów samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzenia opinii przez biegłego K. R. w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

Skorzystanie z możliwości weryfikowania opinii sądowej przez organ zewnętrzny powinno następować jedynie w sytuacjach wyjątkowych, w przypadku, gdy np. zostało wydanych kilka rażąco sprzecznych opinii opartych na tej samej metodologii wyceny nieruchomości (por. art. 157 ust. 4 ugn). Co do zasady bowiem to sąd orzekający jest w pierwszej kolejności uprawniony i zobowiązany do samodzielnej oceny opinii biegłego, tak jak każdego innego dowodu (art. 233 § 1 kpc).

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

W tym stanie rzeczy prawidłowo Sąd Okręgowy oddalił wniosek o powołanie w sprawie innego biegłego (biegłych).

Zgodnie z art. 286 kpc sąd może - w razie potrzeby - zażądać dodatkowej opinii od tych samych lub innych biegłych. W świetle tego unormowania, sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna.

W judykaturze utrwalił się natomiast pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z

dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Co do pozostałych zarzutów procesowych, to oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisów art. 227 w zw. z art. 278 § 1 kpc (pkt. 4 zarzutów apelacji).

Wbrew zarzutom apelacji sąd nie przerzucił na biegłego swoich obowiązków w zakresie dokonywania ustaleń faktycznych czy stosowania oraz wykładni przepisów prawa materialnego, w tym badania związku przyczynowego.

W tym zakresie sąd przeprowadził samodzielny, szeroko umotywowany wywód prawny.

Skarżący nie wskazuje natomiast, w sposób czytelny, w jakich ustaleniach faktycznych sąd miałby rzekomo być wyręczany przez biegłego.

W każdym razie nie wykraczało poza kompetencje biegłego, wynikające z przepisu art. 278 kpc, posługiwanie się przez niego wynikami badań dotyczących wpływu nadmiernego hałasu środowiskowego, w tym związanego z funkcjonowaniem innych lotnisk, na lokalne rynki nieruchomości.

Należało to bowiem wręcz do istoty powierzonego biegłemu zadania.

Prawidłowo także Sąd Okręgowy pominął dowód z prywatnej opinii I. F. i J. K. (k. 873 i nast.).

Pomijając już niedostatki formalne tego dokumentu, będącego kserokopią, niepotwierdzoną za zgodność z oryginałem, „opinia” ta nie mogła stanowić podstawy do weryfikowania opinii wydanej w sprawie przez biegłego R., skoro sporządzoną została ona w 2015r. i dotyczyła innego postępowania.

Nie doszło także do naruszenia przez sąd I instancji wskazywanych w apelacji przepisów prawa materialnego, tzn. art. 129 ust.2, art. 136 ust. poś a także art. 361 § 1 kc.

Sąd Okręgowy, korzystając z opinii biegłych, prawidłowo ustalił, że wartość nieruchomości powoda po wprowadzeniu oou spadła o 14,4% w stosunku do nieruchomości położonych poza tym obszarem oraz, że powstała konieczność poniesienia przez powoda nakładów w celu dostosowania budynku do norm hałasu, jakie dopuszczalne są dla obszaru, na którym położony jest budynek mieszkalny.

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 obniżyć relatywnie wartość nieruchomości z uwagi na niekorzystne jej położenie.

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

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

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

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

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

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.

Z kolei z wniosków opinii biegłej A. K., nie kwestionowanych w apelacji, wynika, że przed wprowadzeniem oou budynek należący do powoda spełniał przewidziane prawem budowlanym warunki związane z ochroną przed hałasem, a konieczność poniesienia określonych w opinii nakładów powstała wyłącznie w związku z „zalegalizowaniem” poziomu hałasu ponad ogólnie obowiązujące normy środowiskowe.

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

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

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie II wyroku.

Ponieważ pozwany zaskarżył wyrok w całości, a uwzględnione zostały tylko jego zarzuty dotyczące części należności ubocznych, co pozostawało bez wpływu na wartość przedmiotu zaskarżenia, należało go w całości obciążyć kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej.

Stąd na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, art. 99 kpc oraz art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, przy uwzględnieniu treści przepisów § 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 Mikołaj Tomaszewski Karol Ratajczak