

Sygn. akt *I ACa 279/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący: **Sędzia Ryszard Marchwicki**

Sędziowie: **Małgorzata Gulczyńska (spr.)**

**del. Piotr Majchrzak**

Protokolant: **st. sekr. sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. K.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 19 grudnia 2018 r. sygn. akt I C 2504/13

**I zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 o tyle, że odsetki za opóźnienie zasądza:**

– **od kwoty 41.800 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,**

– **od kwoty 37.789 zł od dnia 1 października 2017 r. do dnia zapłaty**

**a w pozostałej części powództwo o odsetki oddala;**

**II w pozostałej części oddala apelację;**

**III zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4.050 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Piotr Majchrzak Ryszard Marchwicki Małgorzata Gulczyńska

**Sygn. akt I ACa 279/19**

## UZASADNIENIE

Powód P. K. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2013 r. do dnia zapłaty, w tym kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania

związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku powoda i kwoty 60.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości jego nieruchomości, nadto o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z 8 października 2018 r. powód rozszerzył żądanie w zakresie roszczenia odszkodowawczego z związku z nakładami na rewitalizację akustyczną, wnosząc o zasądzenie z tego tytułu kwoty 37.789 zł.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

**Zaskarżonym wyrokiem** Sąd Okręgowy:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 79.589 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
2. w pozostałym zakresie oddalił powództwo,
3. koszty postępowania rozdzielił stosunkowo, obciążając nimi pozwanego w 81%, a powoda w 19%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

W uzasadnieniu wyroku podano następujące fakty i rozważania prawne.

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe. W latach 1931-1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 roku skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacji lotniczych. W 2008 roku z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 roku z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest pozwany. Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: zewnętrzną i wewnętrzną. W strefie wewnętrznej nałożono obowiązek zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Uchwała weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie z załącznikami nr 6b i Tb do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...) nieruchomość powoda znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł. w P..

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości, wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) – wartość ta, według stanu nieruchomości powoda na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 41.800 zł.

Na dzień 28 lutego 2012 r. budynek mieszkalny powoda spełniał wymogi Polskiej Normy, tj. normy PN-B- (...) (...) z zakresu izolacji akustycznej, która z dniem 1 października 2015 r. została zastąpiona przez Polską Normę (...)

Obecnie budynek powoda nie spełnia wymogów Polskiej Normy PN-B- (...) (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych” i wymaga nakładów w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w postaci wymiany 6 okien i okien balkonowych w pomieszczeniach chronionych na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zainstalowanie okładziny na istniejących ścianach od wewnątrz pomieszczeń oraz zamontowanie 5 wentylatorów spełniających następujące wymagania:

- 1) rozpiętość łopatek nie mniej niż 105 cm,
- 2) regulacja prędkości obrotowej co najmniej trzystopniowa.

Wartość nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powoda według cen aktualnych wynosi kwotę 37.789 zł.

Pismem z 21 marca 2013 r. powód wezwał pozwaną (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. do zapłaty odszkodowania w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w kwocie 150.000 zł i zwrotu kosztów koniecznej rewitalizacji akustycznej budynku w kwocie 100.000 zł.

Sąd Okręgowy uznał powództwo – w zakresie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych – za uzasadnione w znacznej części.

Podstawą rozstrzygnięcia były przepisy art. 129 ust. 1 i 2 oraz art. 135-136 ustawy – Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 p.o.ś., właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie uchwały dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia (...), ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) – to właściciel może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę, którym w razie braku Uchwały – mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było poza ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, także powstanie szkody pozostającej w związku przyczynowym z tym ograniczeniem.

Na skutek wprowadzenia (...) nieruchomość powoda znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Zdaniem Sądu I instancji, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie Uchwały (art. 129 ust. 4 p.o.ś.). Dokonał tego pismem z 21 marca 2013 r., którego doręczenie pozwanemu nie było kwestionowane, a więc przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (1) wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywiście w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości powoda spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Spadek wartości nieruchomości powoda po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania Sąd ustalił na podstawie opinii ww. biegłego sądowego, na kwotę 41.800 zł.

Biegły sądowy 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 (...) 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, w innych częściach miasta P.. Utrata wartości nieruchomości powoda 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 skutkowało spadkiem wartości nieruchomości.

Przechodząc do kwestii żądania powoda związanego z rewitalizacją akustyczną Sąd podkreślił, że, jak stanowi art. 136 ust. 3 p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Zatem bezpośrednim uszczerbkiem powoda związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania, są również koszty związane z zapewnieniem w jego budynku właściwego klimatu akustycznego.

Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić.

Szkoda przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z (...).

Z opinii biegłego akustyka K. R. (2) wynika, że gdyby przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania środowisko zewnętrzne w otoczeniu budynku powoda nie było poddane ponadnormatywnemu oddziaływaniu hałasów lotniczych, dopuszczonemu w związku z ustanowieniem (...), wymagania normowe dotyczące poziomu hałasów zewnętrznych przenikających do budynku powoda oraz własności dźwiękoizolacyjnych przegród zewnętrznych byłyby spełnione. Analiza wpływu hałasów związanych z funkcjonowaniem lotniska na klimat akustyczny budynku powoda wskazuje, że dla aktywności lotniska zadeklarowanej w analizie porealizacyjnej warunki akustyczne nie spełniają wymagań normy w większości pomieszczeń chronionych. W związku z powyższym powód musi ponieść nakłady w wysokości 37.789 zł.

W konsekwencji, w ocenie Sądu, łączna szkoda wynikająca ze spadku wartości nieruchomości i konieczności poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną wyniosła 79.589 zł – w pozostałym zakresie żądanie powoda zostało oddalone.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się wymagalne z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

Sąd, nie znajdując podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 roku a dniem wyrokowania, podkreślił, że pismo powoda zostało doręczone pozwanemu 27 marca 2013 r. W ocenie

Sądu, pozwanemu należało z uwagi na charakter sprawy dać co najmniej czternastodniowy termin na wykonanie zobowiązania, zatem stało się ono wymagalne 11 kwietnia 2013 r. i od tego dnia pozwany pozostawał w opóźnieniu. Sąd zaznaczył, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P.-K.. W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej naruszałoby słuszny interes powoda.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi obie strony w stosunku, w jakim każda z nich uległa swojemu żądaniu. Szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w pkt 1 oraz 3, zarzucając tym rozstrzygnięciom:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powoda w sposób określony w regulacji wprowadzającej (...), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, że odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...),

2. art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w sprawie wystąpiła szkoda, pomimo że w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej np. sprzedaży nieruchomości powoda,

3. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swojej nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, że aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną,

4. art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała (nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powoda nieplanowanych, niezgodnych z jego wolą, wydatków),

5. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powoda, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody,

6. art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej,

7. art. 135 § 1 i 3a p.o.ś. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli,

8. art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z chwilą doręczenia pozwanemu wezwania

do zapłaty, podczas gdy skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w sprawie udowodnione, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłych,

2. art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora (...) w P. z 28 lutego 2011 r. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom,

3. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłych obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony – na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłych w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,

4. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy rozstrzyganiu sprawy na dowodach z opinii biegłych zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych,

5. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się na treści opinii przedstawionych w niniejszej sprawie, a przygotowanych przez biegłych niemających dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją udowadniającą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r., które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powoda,

6. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz innego biegłego z dziedziny budownictwa, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłych, a wnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy,

7. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „u.g.n.”) poprzez oddalenie wniosku pozwanego o poddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii,

8. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłych oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw,

9. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora (...) w P. z (...) r. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”, a także przyczyn, dla których Sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów,

10. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innych biegłych z dziedziny szacowania wartości nieruchomości oraz budownictwa,

11. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił mocy dowodowej dowodom (powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora (...) w P. z (...)- w aktach sprawy i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. – wyciąg w aktach sprawy), a także przyczyn, dla których Sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów.

Podnosząc powyższe zarzuty, pozwany wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Wniósł też o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Ewentualnie domagał się uchylenia wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości stawki minimalnej.

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

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jako mające uzasadnienie w materiale dowodowym, ocenionym bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. – zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego.

Motywy rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, zarówno w warstwie faktycznej, dowodowej, jak i prawnej zostały wyrażone w uzasadnieniu w sposób jasny i kompleksowy, umożliwiając pełną kontrolę instancyjną orzeczenia, stąd nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. regulujący wymogi konstrukcyjne uzasadnienia. Ewentualnie nieprzekonujący charakter wywodów Sądu I instancji może być podstawą wytykania błędów proceduralnych, czy kwestionowania zasadności orzeczenia, a nie podważania formalnej zawartości uzasadnienia.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez przerzucenie na biegłych obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa oraz bezkrytycznym oparciu się na ich stanowiskach.

Rację ma skarżący gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo. Jednak w rozpatrywanej sprawie biegli nie wydali opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz co do spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, nadto ustalenia niezbędnych nakładów akustycznych i związanych z tym kosztów. Biegły K. R. (1) badał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia (...), implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych. Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Niemniej, Sąd Okręgowy, po sporządzeniu przez ww. biegłego opinii na okoliczność określenia ubytku wartości rynkowej nieruchomości powoda w związku z jej położeniem w (...), samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem tego obszaru a zmniejszeniem aktywów w jego majątku, przeprowadzając w tym zakresie szeroko umotywowany wywód prawny.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości (zgłoszone przez skarżącego) zostały przez biegłego wyczerpująco i w

sposób przekonujący wyjaśnione w trybie przesłuchania na rozprawie 10 października 2018 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, które nie zostały skonfrontowane przez skarżącego z obszernymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c. Nie tyle zatem Sąd Okręgowy pominął całkowicie zastrzeżenia do opinii, co skarżący zupełnie zignorował w apelacji wyjaśnienia biegłego stanowiące odpowiedź na jego zarzuty.

Ocenę tego dowodu, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które by ją podważały. Biorąc pod uwagę opinię jako całość, w tym zwłaszcza zastosowany przez biegłego sposób szacowania szkody, nie sposób przyjmować – na podstawie jej wybiórczych fragmentów, że dla biegłego jest oczywiste, że przyczyną spadku wartości nieruchomości położonych w (...) jest ponadnormatywny hałas. Zeznając, biegły wprost zaznaczył, że bezpośrednią przyczyną występujących na rynku zmian wartości jest fakt wprowadzenia (...), natomiast przyczyną pierwotną wprowadzenia obszaru jest fakt zalegalizowania ponadnormatywnego hałasu. Odnoszenie szkody do hałasu jako przyczyny, pojawia się więc w opinii jako pewne uproszczenie tego ciągu zależności – oczywistego w świetle opinii odczytywanej kompleksowo.

Biegły w sposób logiczny wyjaśnił także dlaczego przy szacowaniu szkody powoda nie badał trendów cenowych sprzed ustanowienia (...). Wskazał, że jego zadaniem było ustalenie jak zareagował rynek na fakt wprowadzenia obszaru, czyli o ile nieruchomości z obszaru postrzegane są przez uczestników rynku gorzej niż nieruchomości położone poza nim, jednak w obszarze oddziaływania lotniska. Dlatego określenia tego spadku nie dokonał poprzez porównanie wartości nieruchomości przed wprowadzeniem i po wprowadzeniu obszaru, ale przez zestawienie nieruchomości z obszaru oddziaływania lotniska, o tych samych cechach – z wyjątkiem jednej – położenia w strefie lub poza nią. Ta właśnie analiza pozwala określić o ile zmieniła się wartość rynkowa nieruchomości na skutek tylko jednego czynnika, jakim było wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Stąd zasadne było przyjęcie do badań wyłącznie transakcji rynkowych, które nastąpiły po dniu ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Dodatkowo biegły zaznaczył, że badanie wartości nieruchomości przed wprowadzeniem strefy i po jej wprowadzeniu, nie doprowadziłoby do wiarygodnych wyników ze względu na zachodzące w międzyczasie zjawiska mogące wpływać na otrzymywane wartości. Biegły wskazał też na trudność w ustaleniu jaki okres sprzed wprowadzenia (...) miałby podlegać badaniu.

Wbrew opinii skarżącego, biegły K. R. (1) uwzględnił fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania (a zatem i to, że nieruchomość powoda już wcześniej doświadczała niekorzystnego wpływu hałasu lotniczego) przez, wspomniany już, dobór nieruchomości przyjętych do porównania. Obszar analizy rynku ograniczył bowiem do nieruchomości znajdujących się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska i poza nim, lecz znajdujących się w oddziaływaniu tego lotniska.

Z kolei zarzucając, że opinia biegłego wydana została bez dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją wykazującą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r., które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powoda, skarżący poprzestał na wskazaniu, że posiadanie przez biegłego takiej dokumentacji nie wynika z opinii. Tymczasem brak takiej adnotacji nie świadczy jeszcze o tym, że biegły – na potrzeby opinii – nią nie zadysponował. Nawet jednak gdyby istotnie tak było, nie stanowi to jeszcze przeszkody do wydania opinii. Zaznajomienie się biegłego ze stanem nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – a więc w dacie poprzedzającej sporządzenie opinii – możliwe jest na podstawie oględzin stanu bieżącego i odebrania stosownego oświadczenia od właściciela nieruchomości w przedmiocie zmian w stanie faktycznym po wprowadzeniu (...). Jest to praktyka powszechna i usprawiedliwiona. Wymóg posiadania pełnej dokumentacji budowlanej nie zawsze jest możliwy do spełnienia, co dotyczy szczególnie nieruchomości wzniesionych wiele lat temu, czy będących przedmiotem wielokrotnego obrotu.



W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjęta przez biegłego metodologia szacowania szkody (według modelu regresji wielorakiej) jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Skarżący wytykając, że biegły nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, których użyto we wzorze na cenę teoretyczną (równanie regresji wielorakiej), pominął fakt, iż biegły korzystał ze stałych danych liczbowych wygenerowanych przez podany program komputerowy. Wskazał, że po wyróżnieniu transakcji porównawczych (w liczbie 106), zestawu cech różnicujących i nadaniu im odpowiednich wag, tak przygotowany materiał wstępny przeanalizował z zastosowaniem współczynników korelacji, co pozwoliło na otrzymanie funkcji wielu zmiennych (funkcji przedstawiającej wpływ poszczególnych cech nieruchomości na jej cenę) – (k. 987-991).

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Nie może to jednak 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. Ustawodawca nakazał w art. 129 ust. 4 p.o.ś. zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraty wartości nieruchomości w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających (...). Termin ten został wydłużony ustawą z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 452) do lat trzech. Nadal jednak takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że szkoda zostanie wyrównana w stosunkowo krótkim terminie.

Z tych samych względów nie ma przeszkód, aby biegły posiłkował się danymi i opracowaniami sporządzonymi na tle badania wpływu oddziaływania innych lotnisk (w tym zagranicznych) na rynek obrotu nieruchomościami, a także wynikami badań rynku oraz innymi ekspertyzami dotyczącymi badanego zagadnienia.

Trzeba podkreślić, co wiadomo zarówno Sądowi Apelacyjnemu, jak i pozwanemu, z racji prowadzenia setek podobnych spraw, że biegły K. R. (1) nie jest odosobniony w swych ocenach, przyjmując parametry spadku wartości nieruchomości na podobnym poziomie, co pozostali biegli tej specjalności. Niewielkie rozbieżności w sprawach, w których dokonuje się przybliżonego szacunku są usprawiedliwione i oczywiste, a spadek wartości nieruchomości w granicach do kilkunastu procent (k. 998) przystaje do zasad logiki i doświadczenia życiowego.

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

Nie ma też podstaw by dyskredytować opinię ze względu na upływ jej ważności, wynoszący dla operatów szacunkowych 12 miesięcy – jak to wynika art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 157 ust. 3 u.g.n. Nie można bowiem stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego sporządzoną na zlecenie sądu, która stosownie do zakresu tezy dowodowej, wykracza poza ramy operatu szacunkowego, a operatem szacunkowym sensu stricte, regulowanym co do formy, treści i ważności przez przywołane przepisy. Pozwany nawet nie podjął próby uprawdopodobnienia, że obecnie szkoda powodów byłaby niższa.

Zarówno zawartość merytoryczna, jak i strona formalna opinii nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego. Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Za prawidłowe uznać należy również oddalenie wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego K. R. do organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu oceny jej prawidłowości – na podstawie przepisu art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Dotyczy to również dowodu z opinii biegłego sądowego. Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. umożliwia

dokonanie weryfikacji opinii w zakresie spełniania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonanej przez niego w operacie wyceny, pozwalając na rozstrzygnięcie uzasadnionych wątpliwości w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, w tym związane z zarzutami zgłoszonymi przez strony postępowania. Jednak w braku takich wątpliwości, sąd władny jest samodzielnie dokonać rzeczowej oceny materiału dowodowego poprzez merytoryczne odniesienie się do poszczególnych zarzutów i tez strony kwestionującej opinię. Zajęte przez Sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do sądu oceny tego środka dowodowego (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 222/18, Legalis nr 1967587, postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II CSK 450/16, Legalis nr 1588044). Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. dopuszcza zatem możliwość sprawdzenia prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, ale nie w każdej sytuacji, gdy strona jest niezadowolona z jego treści. Wbrew zarzutom apelacji odmienny wniosek nie wynika z powołanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 222/18.

Jak wyżej wskazano, Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodu z opinii biegłego z zachowaniem reguł wynikających z art. 233 § 2 k.p.c. Operat szacunkowy był tylko elementem treści opinii biegłego (k. 1003), który przekonująco bronił przyjętych przez siebie metod wyceny nieruchomości i bazy nieruchomości. Pozwany nie przedstawił opracowania konkurencyjnego do oszacowania biegłego.

Nie zasługiwały także na uwzględnienie zarzuty zmierzające do podważenia dowodu z opinii biegłego K. R. (2) co do stanu akustycznego budynku powoda i potrzeby zwiększenia izolacyjności, ani powiązanej z ww. kwestiami opinii biegłego K. R., w której określono koszty niezbędnych robót budowlanych.

Skarżący wytykał, po pierwsze, że biegły K. R. wykorzystał izolacyjność „katalogową” (wg deklaracji producenta), zaś poszczególne elementy w budynku powoda są jednak zużyte, mają uszczerbki związane z długotrwałym stosowaniem, co zdaniem pozwanego wpływa (lub chociażby może wpływać) na poziom izolacyjności i spełnienia przez budynek warunków technicznych nawet w hipotetycznej sytuacji braku wprowadzenia (...). Jak jednak wyjaśnił biegły, katalogi z cenami materiałów budowlanych są publikowane w połowie kwartału i dotyczą poprzedniego kwartału. Opinię wydano w marcu 2018 r. i biegły wziął pod uwagę ceny z ostatniego kwartału 2017 roku (k. 1104). Ponadto jest tylko jeden producent szyb o podwyższonej izolacyjności. Na tym tle odstępstwem na korzyść jest więc wykorzystanie do obliczeń parametrów rzeczywistych.

Biegły akustyk dokonał pomiarów powierzchni przegród zewnętrznych i okien w budynku na nieruchomości powoda oraz sporządził protokół z oględzin. Po dokonaniu przez biegłego K. R. obliczeń niezbędnych nakładów na przedmiotowy budynek (wyszczególnionych w opinii biegłego R.-R.) zaznaczył, że kosztorys robót budowlanych sporządzono przy wykorzystaniu techniki szczegółowej. Polega ona na obliczeniu ceny kosztorysowej obiektu/ robót budowlanych jako sumy iloczynów według formuły wskazanej na str. 34 opinii (k. 1000). Zaznaczyć także trzeba, że na podstawie wyjaśnień złożonych przez biegłego K. R. na rozprawie, zaproponowane przez niego nakłady akustyczne mają minimalny zakres, gdyż w budynku powoda okna istnieją fizycznie – wymagane są jedynie okna o wyższej izolacyjności akustycznej. Nadto, wobec wątpliwości strony powodowej co do montażu wentylatorów, biegły wyjaśnił, że mogą one zostać wpięte do istniejącej instalacji elektrycznej – nie podniesie to zatem wartości nieruchomości w sposób znaczący.

Przedmiotem ochrony akustycznej w rozumieniu przepisu art. 136 ust 3 p.o.ś. są nakłady niezbędne do poniesienia w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynku mieszkalnego, czyli zrównoważenie poziomu hałasu przenikającego z zewnątrz budynku do jego wnętrza. Kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norma PN-87/B- (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Natomiast wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych normuje polska norma (...) która zastąpiła normę (...). Skarżący – po wydaniu opinii uzupełniającej – nie kwestionował przy tym norm zastosowanych przez biegłego akustyka.

Nie był uzasadniony zarzut naruszenia przepisów art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z (...), i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” oraz poprzez odmówienie wskazanym dokumentom mocy dowodowej. Zarzut ten jest niezrozumiały w sytuacji, kiedy dokumenty te nie tylko zostały uznane przez Sąd za wiarygodne, ale i przywołane zostały jako podstawa ustaleń faktycznych w sprawie.

Wynikają z nich wnioski potwierdzające słuszność stanowiska Sądu Okręgowego. Przywołane dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z(...) stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 p.o.ś.), z czego powód wywodził swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P.-Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., który pozwany sprowadza do kwestionowania związku przyczynowego między wejściem w życie uchwały Sejmiku Samorządowego z 30 stycznia 2012 r. a szkodą w majątku powoda.

W ocenie pozwanego, wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o powstaniu uszczerbku w majątku powoda, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. Apelujący nie podważa, że doszło do istotnego zwiększenia ruchu na lotnisku P.-Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powoda oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś., nie sposób podzielić. Nie można bowiem ignorować rozwoju lotniska, wyrażającego się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powoda roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powoda jako właściciela nieruchomości. Skoro uchwała ta prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powoda, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jego prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem (...) a szkodą powoda jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Za utrwalony można uznać pogląd, że właściciel

nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, Legalis nr 551896; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

W myśl art. 129 ust. 2 p.o.ś., właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

A zatem mimo, że nieruchomość powodowała doświadczala niekorzystnego sąsiedztwa lotniska w aspekcie emisji hałasu, to z chwilą wprowadzenia (...) zaczęła podlegać nowemu ograniczeniu korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś., polegającemu na konieczności trwałego znoszenia emisji ponadnormatywnej, które może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy w ten sposób dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Niesłusznie skarżący wywodzi, że taka konstrukcja szkody ma wymiar teoretyczny, gdyż w praktyce żądania o zaniechanie immisji w kontekście hałasu lotniskowego nie są wysuwane i nie mają żadnej szansy powodzenia – ze względu na globalne korzyści związane z funkcjonowaniem lotniska. Powód nie dysponował zatem nigdy realnymi środkami prawnymi dla obrony swych interesów, stąd rzekome ograniczenie w wykonywaniu prawa własności, zdaniem pozwanego nie występuje, podobnie jak niezakłócone jest korzystanie z niego zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Zamierzenie inwestycyjne w postaci rozbudowy lotniska spowodowało jednak konieczność wykonania raportu środowiskowego, a więc określenia istniejącego i docelowego poziomu hałasu generowanego przez lotnisko. Stwierdzenie możliwości wystąpienia hałasów ponadnormatywnych dało asumpt do utworzenia (...), który jest dla lotniska „dobrodziejstwem”. W ten sposób uzyskuje ono bowiem pewność funkcjonowania, nie narażając się na możliwość, że port lotniczy zostanie zlikwidowany na skutek pozwów mieszkańców doświadczających ponadnormatywnych uciążliwości z żądaniem ich zakazania.

To natomiast, że dotąd lotnisko działało legalnie, oddziałując na środowisko w granicach dopuszczalnych przez prawo, nie przeczy wnioskowi o „zalegalizowaniu” hałasu ponadnormatywnego związanego z jego rozbudową. Od strony właścicieli nieruchomości w (...) oznacza to konieczność tolerowania gorszych standardów środowiskowych związanych z obniżeniem, w stosunku do powszechnie obowiązujących, norm ochrony przed hałasem.

Właśnie świadomość takiego, w perspektywie niezakreślonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku, za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie (...) po jego wprowadzeniu.

Natomiast nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach, a zatem w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane.

Podobnie większej wagi nie ma, 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 możliwe było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P.-Ł..

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 od dłuższego czasu jest rynkiem nabywcy, a nie sprzedającego, oczywiste jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości niemających takich obciążeń. Nie ma natomiast decydującego znaczenia, czy dla danego rodzaju nieruchomości w akcie prawnym o utworzeniu (...) wprowadzono ograniczenia co do możliwości ich wykorzystywania. Podobnie charakter ograniczeń budowlanych dla danej strefy nie ma szczególnej doniosłości z punktu widzenia zasadności roszczenia w ogólności. To tylko jeden z aspektów złożonej sytuacji prawnej i faktycznej właścicieli nieruchomości położonych w obrębie (...). Skoro uczestnicy rynku wiążą uciążliwość takiej lokalizacji głównie z imisjami generowanymi przez lotnisko i degradacją środowiska, to jest to najwięk szy czynnik cenotwórczy.

Zatem roszczenia powoda nie dyskwalifikuje okoliczność, że w strefie wewnętrznej ograniczenia budowlane dotyczą zabudowy nowej (gdzie dopuszcza się jej lokalizowanie pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej), a nie już istniejącej. Co więcej, nawet dla strefy zewnętrznej (w której dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej nie przewiduje się żadnych ograniczeń budowlanych, wymogów dostosowawczych, a nawet przekroczeń poziomów hałasu w środowisku w stosunku do dopuszczalnych poziomów w związku z ruchem lotniczym), również występuje zjawisko obniżenia wartości.

Dodać należy, że prawidłowość przedstawionej wyżej argumentacji, przyjmowanej konsekwentnie w szeregu rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu spraw wytaczanych pozwanemu w związku ze szkodami powstałymi w wyniku wprowadzenia (...), została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych na skutek rozpoznania skarg kasacyjnych pozwanego (zob. np. wyrok z 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

Nie do przyjęcia jest także stanowisko skarżącego, zgodnie z którym o szkodzie majątkowej po stronie powoda, w postaci spadku wartości nieruchomości, można by mówić dopiero wówczas, gdyby zbywał on nieruchomość na rzecz osób trzecich. Od dawna przyjmuje się, że sam spadek wartości aktyw u majątkowego stanowi samoistny rodzaj szkody (straty), w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 k.c. i w tej postaci podlega rekompensacie na podstawie przepisu art. 129 ust. 2 in fine p.o.ś. Nie sposób podzielić także tej części wywodów apelacji, w której skarżący twierdzi, że roszczenie o odszkodowanie z tytułu wydatków na rewitalizację akustyczną budynku stałoby się wymagalne dopiero z chwilą wykazania ich rzeczywistego poniesienia.

Przesądzone już w judykaturze, że prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych (...) nie jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r., sygn. akt II CSK 254/12, LEX nr 1294477). W innym przypadku mogłoby dojść do niedopuszczalnej sytuacji, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym uzależnione zostałoby od poziomu ich zamożności.

Wreszcie nie ma podstaw do przyjęcia, że szkoda z tytułu spadku wartości nieruchomości pochłania, przynajmniej częściowo, szkodę z tytułu konieczności rewitalizacji akustycznej, co apelujący nazywa zjawiskiem „rekurencji odszkodowania”. Do tego rodzaju zjawiska mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby właściciel poniósł już niezbędne wydatki na doprowadzenie budynku do podwyższonego standardu ochrony akustycznej, zwiększając w ten sposób jego wartość, a następnie nieruchomość o podwyższonej w taki sposób wartości zostałaby poddana ocenie z punktu widzenia szkody, polegającej na obniżeniu tej wartości w związku z wprowadzeniem (...). W realiach rozpoznawanej

sprawy sytuacja taka nie miała miejsca, co oznacza, że obie badane szkody nie są ze sobą związane zjawiskiem rzekomej „rekurencji” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt II CSK 578/12).

Tylko za częściowo uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał zarzut co do naruszenia art. 481 § 1 k.c.

Roszczenie o zapłatę odszkodowania, jako bezterminowe, zgodnie z art. 455 k.c. staje się wymagalne po wezwaniu dłużnika do zapłaty, który ma obowiązek spełnić świadczenie niezwłocznie. Konieczne jest zatem wystosowanie przez wierzyciela żądania zapłaty określonej kwoty, która jego zdaniem jest równa doznanej szkodzie. Pozwany nie mógł opóźnić się ze spełnieniem świadczenia, dopóki nie stało się ono wymagalne.

Powód po raz pierwszy określił wysokość swojego żądania w wezwaniu do zapłaty z 21 marca 2013 r. Jak ustalił Sąd I instancji, pozwany otrzymał to żądanie 27 marca 2013 r. Sąd słusznie przyjął co najmniej 14-dniowy termin na zaspokojenie roszczenia, niemniej upływał on 10 kwietnia 2013 r. – roszczenia stały się wtedy wymagalne, zatem pozwany opóźniałby się z ich spełnieniem od 11 kwietnia 2013 r. Zasądzenie odsetek „do dnia 10 marca 2013 r.” wynikało zatem z pewnością z omyłki.

Powyższe stanowisko, prezentowane już przez Sąd Apelacyjny w innych sprawach, znajduje wsparcie w uchwale Sądu Najwyższego z 8 listopada 2019 r., w sprawie III CZP 32/19 (Legalis nr 2246813), wydanej w odpowiedzi na pytanie prawne zadane przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w analogicznej sprawie toczącej się przeciw pozwanemu. Sąd Najwyższy podkreślił, że w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 p.o.ś. zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żądanego odszkodowania. Okoliczności powstania tego rodzaju roszczeń nie mają charakteru losowego, zaskakującego dla dłużnika, lecz powstają jako ustawowa konsekwencja ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w szczegółowo określonym przepisami trybie. Dłużnik orientuje się więc nawet przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, że – skoro oddziałuje na środowisko w sposób uniemożliwiający dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem obiektu – tego rodzaju roszczenia odszkodowawcze będą do niego kierowane niezwłocznie po stworzeniu obszaru i czego będą dotyczyły, zna zakres wprowadzonych ograniczeń, specyfikę zabudowy, która znajduje się w jego sąsiedztwie. Są to okoliczności umożliwiające szybszą ocenę czy konkretne roszczenie jest uzasadnione i w jakich szacunkowych rozmiarach. Przy tym to dłużnik, który nie spełnił świadczenia w terminie wskazanym mu przez wierzyciela w wezwaniu zobowiązany jest wykazać, że wystąpiły okoliczności uzasadniające udzielenie mu dłuższego czasu na spełnienie świadczenia. Wierzyciel nie ma natomiast obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia.

W związku z wymogiem art. 363 § 2 k.c., by wysokość odszkodowania pieniężnego określona była według cen z daty ustalenia odszkodowania, istotności nabiera kwestia, czy już w czasie zgłaszania roszczeń przez powoda, pozwany był zobligowany do spełnienia żądanych świadczeń, co najmniej w wysokości ostatecznie zasądzonej. Rozstrzygająca jest zatem kwestia, czy w majątku powoda już w marcu 2013 r. istniał uszczerbek w zasądzonej ostatecznie wysokości.

Wziąć zatem należało pod uwagę, że opinia biegłego co do oszacowania wartości szkody w majątku powoda w zakresie spadku wartości nieruchomości została wydana w marcu 2018 r., zatem pięć lat po postawieniu wierzytelności powoda w stan wymagalności. Jak wyżej wskazano, z opinii dotyczącej wartości nieruchomości powoda wynika, że ceny nieruchomości od 1 stycznia 2016 r. do wydania opinii w zasadzie się nie zmieniały.

Na podstawie ww. opinii nie sposób ustalić, czy szkoda powoda w chwili postawienia jego wierzytelności w stan wymagalności była taka sama, jak w chwili jej wyceny przez biegłego (o którego powołanie powód wnosił przecież w wezwaniu do zapłaty). Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał, że odsetki od kwoty odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości należą się powodowi od 1 stycznia 2016 r.

Jeśli chodzi o odsetki od kwoty zasądzonej z tytułu odszkodowania co do wartości nakładów niezbędnych na rewitalizację akustyczną, przypomnieć trzeba, że opinia biegłego K. R. została sporządzona 20 marca 2018 r., z

wyraźnym zaznaczeniem, że uwzględniono ceny aktualne na ten właśnie dzień. Biegły K. R. wyjaśnił na rozprawie, że ceny materiałów budowlanych rosną powoli, zaś na potrzeby przedmiotowej opinii wziął pod uwagę katalog z ostatniego kwartału 2017 roku. Cennik ten obowiązywał zatem od 1 października 2017 r. Sąd Apelacyjny przyjął wobec tego, że wobec wcześniejszego wezwania i ustalenia szkody według cen na poziomie ostatniego kwartału 2017 r., pozwany od 1 października 2017 r. pozostawał w opóźnieniu co do zapłaty kwoty 37.789 zł, oszacowanej przez biegłego jako koszt poczynienia niezbędnych nakładów w celu poprawy właściwości akustycznych budynku na nieruchomości powoda.

Ostatecznie zatem odsetki należały się powodowi – od kwoty 41.800 zł od dnia 1 stycznia 2016 r., a od kwoty 37.789 zł od dnia 1 października 2017 r.

Dlatego też co do roszczenia ubocznego zaskarżony wyrok zmieniono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., oddalając w pozostałej części żądanie odsetkowe powoda.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd oddalił apelację w pozostałej części jako niezasadną.

Ponieważ pozwany przegrał postępowanie apelacyjne niemal w całości, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z treścią przepisów art. 100 zd. drugie k.p.c. w zw. z § 15 ust. 1, § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018 poz. 265 j.t.).

Piotr Majchrzak Ryszard Marchwicki Małgorzata Gulczyńska