

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Zbigniew Ducki</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Marek Boniecki (spr.)</b> <b>SSA Grzegorz Krężolek</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. B., W. B. (1) i M. K.

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 września 2014 r. sygn. akt I C 1035/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I (pierwszym) i III (trzecim) w ten sposób, że odsetki ustawowe od wskazanych tam sum należności głównych zasądza od dnia 24 września 2014 r., a w pozostałej części powództwo o zasądzenie odsetek oddala;**
- 2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądza od strony pozwanej tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego: na rzecz K. B. i W. B. (1) kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych), zaś na rzecz M. K. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych).**

**Sygn. akt I ACa 1773/14**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 17 marca 2015 r.**

Powodowie K. B. i W. B. (1) pozwem z dnia 8 czerwca 2011 r. wniesli o zasądzenie od strony pozwanej - Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. w B. solidarnie kwoty 341.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 września 2010 r. tytułem odszkodowania w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., który objął ich nieruchomości, w następstwie czego obniżeniu uległa wartość nieruchomości oraz powstał obowiązek zastosowania zabezpieczeń zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach.

Pozwem z dnia 8 czerwca 2011 r. powód M. K. wniósł o zasądzenie od tej samej strony pozwanej kwoty 146.900 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2010 r., powołując się na analogiczne przesłanki powstania szkody.

Postanowieniem z dnia 10 czerwca 2011 r. obie sprawy zostały połączone do wspólnego rozstrzygnięcia.

Strona pozwana wniosła o oddalenie obu powództw, zarzucając, że: powodowie mogą domagać się jedynie zwrotu już poniesionych kosztów wynikających z przywrócenia właściwego klimatu akustycznego; brak związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstałą po stronie powodów szkodą; brak możliwości kumulatywnego żądania odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości i odszkodowania za koszty rewitalizacji budynków; działanie powodów w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem ich prawa.

W piśmie procesowym z dnia 17 września 2013 r. powodowie K. B. i W. B. (1) rozszerzyli pozew w ten sposób, że wniesli o zasądzenie od strony pozwanej solidarnie kwoty 420.933,55 zł z ustawowymi odsetkami licznymi: od kwoty 341.800 zł od dnia 1 września 2010 r. do dnia zapłaty, od kwoty 79.133,55 zł od dnia doręczenia pisma zawierającego rozszerzenie żądania pozwu pozwanemu do dnia zapłaty.

Strona pozwana podniosła zarzut przedawnienia co do żądania pozwu rozszerzonego w piśmie z dnia 17 września 2013 r.

Wyrokiem z dnia 24 września 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie: zasądził od strony pozwanej solidarnie na rzecz K. B. i W. B. (1) kwotę 393.572,55 zł z ustawowymi odsetkami licznymi: od 341.800 zł od dnia 23 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, od 51.772,55 zł od dnia 17 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I wyroku); oddalił powództwo K. B. i W. B. (1) w pozostałym zakresie (pkt II); zasądził od strony pozwanej na rzecz M. K. kwotę 69.440,08 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty (pkt III); oddalił powództwo M. K. w pozostałym zakresie (pkt IV); zasądził od strony pozwanej solidarnie na rzecz K. B. i W. B. (1) 6294,34 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt V); zniósł wzajemnie koszty postępowania pomiędzy M. K. a stroną pozwaną (pkt VI) oraz orzekł o kosztach sądowych (pkt. VII – X).

Sąd Okręgowy ustalił, że K. B. i W. B. (1) są współwłaścicielami nieruchomości składającej się z działki (...), o pow. 0,9900 ha, położonej w M., gm. L., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), o powierzchni ok. 125 m<sup>((2))</sup>. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy L. z dnia 2 sierpnia 2007 r., unieważnionego wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 30 marca 2010 r., działka nr (...) znajdowała się w części (ok. 1,2 a od strony południowej) w terenie komunikacji (symbol (...)), w środkowej części (pow. ok. 0,48 ha) w terenie gruntów rolnych bez nowej zabudowy (symbol (...)) w pozostałej części w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol (...)) Budynek został wniesiony na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 23 stycznia 1989 r. nr AB (...).

M. K. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę (...) o powierzchni 0,1203 ha, położonej w M., gm. L., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...) o powierzchni ok. 117 m<sup>((2))</sup>, powstałej na skutek podziału geodezyjnego z działki nr (...). Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy L. z dnia 2 sierpnia 2007 r., działka nr (...) znajdowała się w części (ok. 0,75 a od strony południowej) w terenie komunikacji (symbol (...)), w pozostałej części w terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej (symbol (...)). W dniu 20 listopada 2009 r. powód zgłosił rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego jednorodzinne na działce nr (...) w M., realizowanego na podstawie pozwolenia na budowę Starostwa (...) z dnia 22 października 2009 r. nr (...) (...).

Wobec przeprowadzonego w 2007 r. przez Wydział (...) Mechanicznej i Robotyki Katedry Mechaniki i W. Akademii (...) w K. przeglądu ekologicznego lotniska K.-B., koniecznym okazało się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B.. W dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) która weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) nr(...))z 2009 . poz. 2693) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., zarządzanego przez stronę pozwaną. Według uchwały, nieruchomości K. i W. B. (1) znalazła się w strefie(...) ograniczonego obszaru użytkowania, natomiast nieruchomość M. K. znalazła się w strefie(...) Zgodnie z (...) uchwały w strefie(...) ustanowiono zakaz lokalizowania i budowy: nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych poza miastem oraz zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne. W strefie (...) ustanowiono zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży. Natomiast (...) uchwały stanowił, że w nowoprojektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, a w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach - zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi.

Powodowie mają na swoich nieruchomościach budynki mieszkalne, małż. B. - również budynki gospodarcze. K. i W. B. (2) korzystają z nieruchomości od ponad 20 lat, M. K. wcześniej mieszkał z rodzicami, a w 2009 r. postawił na nieruchomości nowy budynek. Powodowie nie wystawiali przedmiotowych nieruchomości na sprzedaż, nie mieli również żadnych ofert kupna. Zainteresowanie w 2011 r. nieruchomościami w sąsiedztwie powodów, położonych w strefie(...) kończyło się zwykle wraz z prezentacją nieruchomości - do zakupu nie dochodziło. Hałas samolotów w czasie dokonywania pomiarów przez geodetę M. M. (2) powodował dekoncentrację i doprowadzał do przerwania czynności. W momencie startu, lądowania lub kołowania samolotu wytwarza się duży hałas i wibracje. Ruch samolotów przeszkadza zarówno w dzień jak i w nocy w związku z hałasem oraz drganiem sprzętów i szyb w oknach, zwiększa się w okresach turystycznych.

K. i W. B. (1) pismem z dnia 25 lutego 2010 r., a M. K. pismem z dnia 22 lutego 2010 r., wezwali stronę pozwaną do zapłaty odszkodowań, jednak do dnia dzisiejszego nie otrzymali żadnej kwoty. Koszt prac potrzebnych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku położonym na działce nr (...) wynosi 26.692,55 zł, a w budynku położonym na działce nr (...) wynosi 29.741,08 zł. Wartość nieruchomości składającej się z działki nr (...) zmniejszyła się wskutek wprowadzenia ograniczeń przewidzianych w § (...) uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. w związku ze zlokalizowaniem nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B. o kwotę 366.880 zł, zaś wartość nieruchomości składającej się z działki nr (...) o kwotę 39.699 zł.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd pierwszej instancji wskazał, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska jest poniesienie szkody „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, polegającej między innymi na obniżeniu wartości nieruchomości. Chociaż definicja szkody nie została zawarta w ustawie - Prawo ochrony środowiska, z art. 129 ust. 1, 2 i 3 teź wynika, że właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługuje rzeczowe prawo do nieruchomości mogą żądać wykupienia nieruchomości lub jej części albo odszkodowania za poniesioną szkodę, która obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości oraz - stosownie do art. 136 ust. 3 p.o.ś. - koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych dotyczących istniejących budynków do stanu zapewniającego właściwy klimat akustyczny, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Funkcjonalne rozumienie art. 129 ust. 2 przemawia za przyjęciem, że zrekompensowanie tych wydatków, jako zmierzających do likwidacji ujemnych następstw dozwolonego natężenia hałasu, należy do zakresu jego regulacji, ponieważ uznaje za szkodę, podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2, także poniesione koszty rewitalizacji akustycznej budynków bez potrzeby rozstrzygnięcia o istnieniu obowiązku przeprowadzenia prac dostosowawczych.

W rozpoznawanej sprawie z opinii biegłego R. M. wynikała konieczność wymiany stolarki okiennej oraz drzwi w budynkach powodów. W ocenie Sądu Okręgowego, nie miał znaczenie fakt, że M. K. wybudował dom na nieruchomości położonej w strefie (...)po wejściu w życie uchwały. W strefie (...)brak jest ograniczeń odnoszących się do wznoszenia budynków mieszkalnych, natomiast taka inwestycja wiąże się dodatkowo z kosztami związanymi ze stworzeniem odpowiedniego klimatu akustycznego. Równocześnie Sąd stanął na stanowisku, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody, a nie dopiero z po naprawieniu szkody przez poszkodowanego we własnym zakresie. Brak natomiast podstaw do odroczenia wymagalności świadczenia odszkodowawczego do czasu, gdy poszkodowany we własnym zakresie naprawi wyrządzoną szkodę, co z uregulowania zawartego w art. 363 §1 k.c. Z tego też względu nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut strony pozwanej, że powodowie domagając się zwrotu kosztów rewitalizacji akustycznej budynków przed ich faktycznym poniesieniem, korzystają z przysługującego im prawa w sposób sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Wbrew również twierdzeniom strony pozwanej uregulowania zawarte w ustawie – Prawo ochrony środowiska nie dają podstaw do twierdzenia, aby roszczenie o zwrot kosztów rewitalizacji budynku i roszczenie o odszkodowanie za utratę wartości nieruchomości nie mogły być dochodzone jednocześnie.

Nie zachodzą nadto – w ocenie Sądu pierwszej instancji - podstawy do redukcji należnych powodom odszkodowań o wzrost wartości nieruchomości powodów wynikającej z faktu wymiany stolarki okiennej oraz drzwi. O kompensacji korzyści ze stratami można mówić tylko w sytuacji, gdy to samo zdarzenie powoduje zarówno powstanie szkody, jak i uzyskanie korzyści.

Odnosnie żądań odszkodowań przewidzianych w art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska Sąd Okręgowy wskazał, że wskutek położenia w obszarze ograniczonego użytkowania nieruchomości należące do powodów dotknęły ograniczenia co do sposobu korzystania z niej pod względem użytkowym, gospodarczym i prawnym. Z faktu wprowadzenia tych ograniczeń wartość nieruchomości należących do powodów uległa obniżeniu i wskutek tego w majątku powodów powstały szkody w wysokościach wskazanych w opiniach biegłych rzeczoznawców.

Jako bezzasadny uznał Sąd Okręgowy podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia. Powództwa w niniejszej sprawie zostały wytoczone w dniu 8 czerwca 2011 r., a zatem jeszcze przed upływem terminu przedawnienia wskazanego w art. 129 ust. 4 prawa ochrony środowiska. Rozszerzenie żądania pozwu przez K. B. i W. B. (1) nastąpiło wprawdzie w dniu 17 września 2013 r., a zatem już po upływie terminu przedawnienia, niemniej Sąd podzielił pogląd, że pozew o odszkodowanie przerywa bieg przedawnienia także dla kwoty, o jaką poszkodowany podwyższył swe żądanie w trakcie procesu wskutek ustaleń sądu dotyczących wysokości szkody.

Za podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach Sąd pierwszej instancji przyjął art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Co do żądania odsetek na rzecz W. B. (1) i K. B., jako wezwanie do zapłaty potraktować należało co do kwoty 341.800 zł doręczenie stronie pozwanej odpisu pozwu. Natomiast jako datę wezwania do zapłaty kwoty 51.772,55 zł, objętej rozszerzonym żądaniem pozwu należałoby przyjęto dzień doręczenia pisma z dnia 12 września 2013 r. Odnosnie odsetek na rzecz M. K. Sąd Okręgowy jako datę wymagalności przyjął dzień doręczenia pozwanej spółce wezwania do zapłaty.

Wyrok powyższy w części uwzględniającej powództwa, rozstrzygającej o kosztach procesu i kosztach postępowania zaskarżyła strona pozwana.

Skarżąca zarzuciła: I. odnośnie zasądzenia na rzecz wszystkich powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynków znajdujących się na ich działkach – naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz art. 136 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska poprzez brak ich zastosowania, względnie błędną ich wykładnię, pomimo że strona pozwana w piśmie z dnia 11 stycznia 2012 r. podnosiła w sposób bardzo obszerny argumentację dotyczącą prawidłowej jej zdaniem wykładni przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska, a także zarzutu z art. 5 k.c.; w przypadku, gdyby Sąd Okręgowy dostrzegł tego typu argumentację i była ona przedmiotem oceny Sądu w trakcie wyrokowania, na podst. art. 328 §2 k.p.c. zarzucono brak odniesienia się w pisemnym uzasadnieniu do wszystkich zarzutów podniesionych przez stronę pozwaną w tym piśmie, a w szczególności do zarzutu nadużycia prawa

podmiotowego poprzez powodów, w związku z domaganiem się przez nich kosztów rewitalizacji akustycznej, a także argumentacji dotyczącej prawidłowej wykładni przepisu art. 129 ust. 2 ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz art. 136 ust. 3 ustawy – Prawo ochrony środowiska, co w zasadzie uniemożliwia stronie pozwanej polemikę z wyrokiem Sądu w tym zakresie; II. odnośnie wyroku zasądającego odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości wywołanej wprowadzeniem uchwały (...) w życie na rzecz powodów K. i W. B. (1) – naruszenie przepisu art. 286 §1 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oparcie wyroku na opinii sporządzonej przez biegłą sądową E. H., pomimo że opinia ta ze względu na jej treść, a także niespójność nie może stanowić wiarygodnego źródła dowodowego w sprawie, a także oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłej, złożonej w trakcie rozprawy w dniu 15 września 2014 r.; III. błąd w ustaleniach faktycznych, będący następstwem nieprawidłowej oceny opinii biegłej E. H., a wyrażający się uznaniem, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. K.-B., działka nr (...) utraciła na wartości; IV. odnośnie wyroku zasądającego odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości wywołanej wprowadzeniem uchwały (...) w życie na rzecz powoda M. K. – naruszenie przepisu 286 §1 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oparcie wyroku na opinii sporządzonej przez biegłą sądową R. P., pomimo że opinia ta ze względu na jej treść nie może stanowić wiarygodnego źródła dowodowego w sprawie, a także oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z nowej opinii biegłego, względnie opinii uzupełniającej, złożonego w trakcie rozprawy w dniu 2 lipca 2014 r.; V. błąd w ustaleniach faktycznych, będący następstwem nieprawidłowej oceny opinii biegłej R. P., a wyrażający się uznaniem, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa (...) nr(...)z dnia 25 maja 2009 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. K.-B., działka nr (...) utraciła na wartości; VI. naruszenie przez Sąd Okręgowy w Krakowie w obu sprawach przepisów art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 362 §2 k.c. poprzez zasądzenie odsetek na rzecz M. K. od dnia 8 sierpnia 2010 r., tj. dnia wezwania strony pozwanej do zapłaty odszkodowania oraz dla powodów K. i W. B. (1) od dnia doręczenia pozwu, pomimo że właściwe zastosowanie tych przepisów prowadzi do wniosku, że odsetki winny zostać zasądzone dopiero od dnia wydania wyroku w sprawie.

W konkluzji apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, względnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództw w całości.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części.

Sąd Okręgowy prawidłowo, na podstawie dowodów ocenionych z poszanowaniem reguł wskazanych przepisem art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co pozwoliło Sądowi Apelacyjnemu przyjąć go za własny. Zauważyć w tym miejscu należy, że ustalenia przyjęte przez Sąd pierwszej instancji za podstawę orzekania były w znakomitej części niesporne. Strona pozwana zakwestionowała natomiast jedynie te elementy stanu faktycznego, które dotyczyć miały utraty wartości nieruchomości na skutek wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania, co miało być następstwem czynienia ustaleń na podstawie opinii biegłych, ocenionych przez skarżącą spółkę jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zasądając na rzecz powodów koszty rewitalizacji akustycznej budynków mimo ich nieponiesienia, nie naruszył przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 129 ust. 2, art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 ze zm., dalej: p.o.ś.) tudzież art. 5 k.c. Podzielić należy pogląd i przytoczoną na jego uzasadnienie argumentację, zgodnie z którym pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 388/13). Wbrew stanowisku skarżącej spółki art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie wyłącza możliwości dochodzenia jako elementu odszkodowania nieponiesionych kosztów związanych z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynków. W przepisie tym wskazano jedynie, że poniesione już koszty także stanowią

element szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś., nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Nie jest to równoznaczne z tym, że koszty nieponiesione a uzasadnione nie stanowią składnika szkody, szczególnie w sytuacji, gdy obowiązek podjęcia działań w zakresie rewitalizacji akustycznej został na poszkodowanego nałożony, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, stosownie do §6 ust. 2 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r.. Niezależnie od powyższego, ani w art. 136 ust. 3 p.o.ś., ani w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie sposób doszukać się odstępstwa od ogólnej zasady pełnego odszkodowania wyrażonej w art. 361 §2 k.c. Nie można także przyjąć, aby dochodzenie kosztów niezbędnych do zapewnienia właściwej akustyki pozostawało w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Wbrew twierdzeniom apelacji wywód strony pozwanej zawarty w piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2012 r. był bardzo ogólnikowy. Argument, zgodnie z którym poszkodowany po otrzymaniu stosownego odszkodowania mógłby nie wykorzystać go na uzyskania właściwej izolacji akustycznej, nie uwzględnia obowiązku podjęcia takich czynności, nałożonego uchwałą Sejmiku. W sytuacji, w której właściciel nieruchomości nie dysponowałby odpowiednimi środkami na wykonanie stosownych prac, nie mógłby się z tego obowiązku wywiązać. Z kolei poszkodowany, który wykonałby niezbędne czynności w wykonaniu nałożonego nań obowiązku po upływie dwóch lat od wejścia w życie uchwały, zostałby pozbawiony możliwości zwrotu poniesionych kosztów, stosownie do art. 129 §4 p.o.ś.

Kolejne zarzuty apelacji wiązały się z zakwestionowaniem przez stronę skarżącą opinii biegłej E. H. (2), jako dotkniętej usterkami nie pozwalającymi oprzeć się na tym dowodzie przy czynieniu ustaleń. Sąd Okręgowy w ramach swoich kompetencji dokonał prawidłowej oceny wszystkich opinii wydanych przez tę biegłą, która to ocena nie naruszyła reguł wskazanych w art. 233 §1 k.p.c. Nie doszło także do obrazy art. 286 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłej na rozprawie w dniu 15 września 2014 r., także w powiązaniu tego przepisu z art. 227 k.p.c.

W tej ostatniej kwestii zauważyć w pierwszej kolejności należy, że brak prawidłowego zgłoszenia zastrzeżenia do protokołu przez pełnomocnika strony pozwanej w sytuacji oddalenia jego wniosku o dopuszczenie opinii uzupełniającej, pozbawił w istocie pozwaną spółkę prawa do powoływania się na ewentualne uchybienie przepisom postępowania w tym zakresie w środку odwoławczym. Z treści art. 162 k.p.c. wynika, że strona ma zwrócić uwagę sądowi na uchybienie przepisom postępowania. Oznacza to, że nie jest wystarczające zwrócenie się do sądu o zaprotokołowanie, że strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne, jeżeli strona wskaże przepisy, które sąd, jej zdaniem, naruszył (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 544/12). W rozpoznawanej sprawie pełnomocnik ograniczył się do poinformowania o zgłoszeniu zastrzeżenia/sprzeciwu, a zatem nie spełnił wymogów określonych przepisem art. 162 k.p.c., umożliwiającym mu podniesienie zarzutu obrazy prawa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Pierwszym z zarzutów przedstawionych do opinii biegłej E. H. było przyjęcie niereprezentatywnej próbki transakcji z rynku nieruchomości. W ocenie skarżącego biegła przyjęła nieruchomości niepodobne o wartościach skrajnych, w znacznym stopniu odbiegających od wartości spornej nieruchomości. Z zastrzeżeniami strony pozwanej w tym zakresie zgodzić się nie sposób. Na wstępie zauważyć należy, że w pisemnych zarzutach do opinii (k. 682) powyższa kwestia nie została podniesiona. Niezależnie od tego, z treści pisemnej opinii wynika, że transakcje skrajne i nierynkowe zostały przez biegłą odrzucone (k. 644). Pozwana spółka nie wskazała przy tym, które cechy przyjętych do porównania nieruchomości nie pozwalają uznać ich za podobne. Samo przywołanie rozpiętości w cenach za wystarczające uznane być nie może. Odrzucanie kolejnych skrajnych wartości prowadziłoby w istocie do znacznego ograniczenia liczby porównywanych nieruchomości, co mogłoby z kolei mieć wpływ na miarodajność i rzetelność wyceny. Skarżący nie pokusił się także o uwiarygodnienie swoich twierdzeń np. poprzez przedstawienie dokumentu prywatnego, który mógłby wzbudzić wątpliwości Sądu pierwszej instancji co do prawidłowości danych przyjmowanych przez biegłą w drugiej z opinii. Wskazać w tym miejscu należy, że zgłoszenie dopiero w postępowaniu apelacyjnym wniosku o ocenę prawidłowości operatu przez stowarzyszenie rzeczoznawców, pomijając nawet przytoczone wyżej okoliczności, uznać należało za spóźnione w świetle art. 381 k.p.c.

Kolejnym zarzutem postawionym w apelacji, który także nota bene nie znalazł się w pisemnych zastrzeżeniach do opinii pisemnej, było przyjęcie przez biegłą kwotowego, a nie procentowego spadku wartości nieruchomości

małżonków B.. Argument, że w takim wypadku niezależnie od wartości danej nieruchomości spadek byłby stały, nie jest trafiony. Jak wynika z wyjaśnień biegłej złożonych na rozprawie w dniu 15 września 2014 r., przy szacowaniu innych nieruchomości może wystąpić odmienny rozstęp cenowy, co w sposób oczywisty będzie rzutowało na wielkość, o którą ulegnie obniżeniu wartość nieruchomości. Wydaje się to oczywiste, zważywszy, że do wyceny konkretnej nieruchomości przyjmuje się transakcje dotyczące innych nieruchomości podobnych do szacowanej. A zatem przy szacowaniu innej nieruchomości mogłyby zostać przyjęte transakcje odmienne niż w rozpoznawanej sprawie i wtedy w istocie spadek wartości nie byłby tożsamy. Nieprawidłowe jest także zestawianie procentu wagi cechy 10,68% z kwotowym spadkiem wartości nieruchomości powodów, zważywszy na metodologię obliczeń zastosowaną przez biegłą, w której procent wagi cechy odnoszony jest nie do wartości szacowanej nieruchomości lecz rozstępu cenowego rynku.

Odnosnie wskazywanej w apelacji rozbieżności w wartościach cechy rynkowej w postaci „strefy” w opiniach składanych przez tą samą biegłą w różnych sprawach, zauważyć należy, iż strona pozwana nie zaoferowała w tym zakresie żadnego dowodu, który by tę okoliczność potwierdzał i do którego, co istotniejsze, mógłby odnieść się Sąd Okręgowy czy biegła. Ubocznie jedynie zatem wskazać można, że ewentualne zastosowanie przez biegłą różnych wartości ww. cechy rynkowej miałyby uzasadnienie przy przyjętej przez nią metodologii obliczeń (odniesienie do rozstępu cenowego) i dodatkowo świadczyłyby o bezzasadności wcześniejszego zarzutu apelującego o obniżaniu wartości każdej nieruchomości o tę samą stałą kwotę.

Nie można zgodzić się też ze skarżącym co do tego, że opinia biegłej E. H. nie uwzględnia faktu, że na obniżenie cen nieruchomości znajdujących się aktualnie w strefie miał sam fakt bliskości lotniska i związanych z tym niedogodności, jeszcze przed wejściem w życie uchwały sejmiku. Jak wynika bowiem z opinii biegłej, odległość szacowanej i porównywanych nieruchomości od lotniska była brana pod uwagę przy wycenie.

Nie sposób także podzielić zarzutu strony pozwanej co do nieuwzględnienia przez biegłą możliwości wykorzystania niezabudowanej części działki nr (...), leżącej w strefie A na cele przemysłowe czy usługowe. Wedle treści opinii, nieruchomość powodów W. B. (1) i K. B. leży przynajmniej częściowo w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy L., działka ta leży na terenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Trudno w takiej sytuacji wyobrazić sobie przeznaczenie nieruchomości na cele przemysłowe. Z kolei możliwość zabudowy nieruchomości na cele usługowe (oraz lokalizacji tego typu obiektów) została wyłączona uchwałą Sejmiku z dnia 29 maja 2009 r. wprowadzającą strefę A (§5 uchwały).

Odnosnie zarzutów zasadzających się na kwestionowaniu opinii biegłej R. P. (2), wskazać należy przede wszystkim na aktualność poczynionych wyżej wywodów na temat sposobu zgłoszenia zastrzeżenia do protokołu rozprawy oraz konsekwencji, przewidzianych w art. 162 k.p.c. W tym wypadku chodzi o rozprawę w dniu 2 lipca 2014 r., na której Sąd oddalił wniosek o sporządzenie opinii uzupełniającej w oparciu o studium zagospodarowania przestrzennego Gminy L..

W kwestii oparcia się przez biegłą R. P. przy szacowaniu nieruchomości powoda M. K. na aktualnym sposobie korzystania z niej, a nie obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwrócić należy uwagę na dwie kwestie. Po pierwsze, strona pozwana nie wykazała, że okoliczność ta miała jakikolwiek wpływ na zawyżenie wartości szacowanej nieruchomości. Zauważyć w tym miejscu należy, że w pierwszej opinii, w której jako przeznaczenie nieruchomości, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który został uchylony, wskazano zabudowę mieszkalno-usługową, utrata wartości nieruchomości była wyższa niż w opinii uzupełniającej. Po wtóre, nie można zapominać, że aktualny stan zagospodarowania nieruchomości został ukształtowany na podstawie pozwolenia na budowę wydanego w czasie obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Odnosnie z kolei niewskazania przez biegłą R. P. przyczyn zmiany oceny w zakresie aktualnego korzystania z nieruchomości z dostatecznej na zadowalającą, zauważyć należy, że z zestawień zawartych w tabelach nr(...) opinii uzupełniającej (k. 612) wynika, że na zmianę tych parametrów miało wpływ wprowadzenie strefy ograniczonego

użytkowania. Jak wynika z ugruntowanej już w tej mierze linii orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 1-3 p.o.ś. podlega nie tylko szkoda wynikła z obniżenia wartości nieruchomości, będącego następstwem ograniczeń ustanowionych wprost w rozporządzeniu lub akcie prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, lecz także zmniejszenie jej wartości spowodowane koniecznością znoszenia dopuszczalnych na obszarze ograniczonego użytkowania emisji przekraczających standardy jakości środowiska (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC z 2014 r., z. 4, poz. 47 oraz z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC z 2013 r., z. 2, poz. 26). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu pierwszego z powoływanych orzeczeń, ruchy cen rynkowych są najbardziej uchwytym i obiektywnym miernikiem zmian wartości, a świadomość uczestników rynku nieruchomości jest pojęciem abstrakcyjnym, opisującym w sposób uśredniony reakcje, jakie na rynku nieruchomości wywołało wprowadzenie (...) obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska. (...) Utrata wartości działki całkowicie zagospodarowanej ze względu na uciążliwość w korzystaniu z niej, wynikła z wprowadzenia lub zmian zakresu przekroczeń standardów na obszarze ograniczonego użytkowania, jest także źródłem uszczerbku majątkowego podmiotów mających do niej tytuł prawny.

W świetle powyższych rozważań usprawiedliwiony wydaje się wniosek, że uznanie czynnika wprowadzenia strefy jako wpływającego na obniżenie jednego z parametrów atrakcyjności nieruchomości było uzasadnione, w sytuacji gdy uchwycenie wymiernego wpływu konieczności znoszenia emisji przez właściciela jawi się co najmniej jako nadzwyczaj utrudnione, o ile nie niemożliwe.

W konsekwencji nieskuteczności zarzutów skierowanych przeciwko opiniom obu biegłych, nie mogły się ostać także zarzuty wskazujące na wadliwe ustalenie przez Sąd pierwszej instancji okoliczności obniżenia wartości obu nieruchomości. Z obu opinii wynika bowiem w sposób oczywisty, że objęcie nieruchomości powodów strefami ograniczonego użytkowania rodziło właśnie takie skutki w sferach majątkowych powodów.

Wskazać w tym miejscu trzeba, że jakkolwiek w apelacji strona skarżąca nie kwestionowała poglądu Sądu pierwszej instancji odnośnie kwestii przedawnienia roszczenia w rozszerzonej części, to podlegał on kontroli instancyjnej w ramach badania z urzędu prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego. Nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym co do tego, że termin wskazany w art. 129 ust. 4 p.o.ś. jest terminem przedawnienia. Przytoczyć i podzielić należy bowiem dominujący aktualnie w orzecznictwie pogląd o zawitym charakterze tego terminu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014 nr 4, poz. 47). Nie zmienia to jednak taktu, że żądanie przewidziane w art. 129 ust. 1-3 p.o.ś. dochodzone na drodze sądowej, ze względu na jego charakter i trudności ze stanowczym i ostatecznym określeniem wielkości szkody, nie musi odpowiadać pierwotnie zgłoszonemu, lecz może być od niego wyższe. Nie ma przy tym przeszkód, aby rozszerzenie żądania nastąpiło w toku sprawy, stosownie do wyników postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2009 r., III CSK 298/08, OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 107).

Uzasadniony okazał się natomiast ostatni z zarzutów apelacji.

Zgodnie z art. 363 §2 k.c., zasadą w przypadku naprawiania szkody w pieniądzu jest ustalenie wysokości odszkodowania wg cen z daty jego ustalenia. Strona powodowa nie wykazała istnienia szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie cen nieruchomości z dat wcześniejszych. W rozpoznawanej sprawie Sąd pierwszej instancji ustalał odszkodowanie na podstawie opinii biegłych, które poddał weryfikacji. Odszkodowanie obliczone wg cen z daty jego ustalania, którą z reguły jest data orzekania, staje się wymagalne w rozumieniu art. 455 k.c. dopiero z datą wyrokowania i dopiero od tej daty dłużnik pozostaje w opóźnieniu. Przypomnieć w tym miejscu należy przywołany wcześniej pogląd Sądu Najwyższego o specyficznym charakterze roszczenia opartego o przepisy art. 129 ust. 1-3 p.o.ś., przejawiającym się m.in. występowaniem trudności w stanowczym i ostatecznym określeniu wielkości szkody.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie powodowej ograniczyły się do wynagrodzenia będącego adwokatem pełnomocnika orzeczono w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §6 pkt 6 (co do M.



K.) i pkt 7 (co do K. B. i W. B. (1)) w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Powodowie, zważywszy na wysokość zasądzonych na ich rzecz świadczeń, w nieznacznym stopniu ulegli w swoich żądaniach na skutek wywiedzenia apelacji przez stronę pozwaną.