

Sygn. akt I ACa 30/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska (spr.)**

**Sędziowie: SA Dorota Ochalska - Gola**

**del. SO Joanna Składowska**

Protokolant: stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2016 r. w Łodzi na rozprawie  
sprawy z powództwa **A. W.**

przeciwko **Skarbowi Państwa - (...) Zarządowi (...) w B.**

o odszkodowanie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu

z dnia 30 października 2014 r. sygn. akt I C 128/12

**z apelacji powódki zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1,2,3 i 4 sentencji w ten sposób, że:**

**a) w punkcie 1 zasądzoną na rzecz powódki kwotę 37.950 zł podwyższa do kwoty 73.050 (siedemdziesiąt trzy tysiące pięćdziesiąt) zł, zasądzając ją z odsetkami:**

**- od kwoty 51.500 (pięćdziesiąt jeden tysięcy pięćset) zł w wysokości ustawowej od dnia 4 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.**

**i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,**

**- od kwoty 21.550 (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset pięćdziesiąt) zł w wysokości ustawowej od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,**

**b) w punkcie 3 zasądza od Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...) w B. na rzecz A. W. kwotę 802,37 (osiemset dwa 37/100) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;**

**c) w punkcie 4 kwotę podlegającą pobraniu od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 2.183,60 zł podwyższa do kwoty 4.162,50 (cztery tysiące sto sześćdziesiąt dwa 50/100) zł;**

**oddala apelację powódki w pozostałym zakresie, a apelację strony pozwanej w całości;**

**zasądza od Skarbu Państwa – (...) Zarządu (...)**

**w B. na rzecz A. W. kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego**

**w postępowaniu apelacyjnym;**

**nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Łodzi:**

**od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotę 1.414 (jeden tysiąc czterysta czternaście) zł,**

**od strony pozwanej kwotę 1.728 (jeden tysiąc siedemset dwadzieścia osiem) zł**

**- tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.**

Sygn. akt I ACa 30/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 października 2014 roku Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny w sprawie z powództwa A. W. przeciwko Skarbowi Państwa - (...) Zarządowi (...) w B. o odszkodowanie:

1. zasądził od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. na rzecz powódki A. W. kwotę 37.950 zł z odsetkami ustawowymi od:

- kwoty 16.400 zł od 4 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty;

- kwoty 21.550 zł od 16 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądził od A. W. na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1.290 zł. z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4. nakazał pobrać od Skarbu Państwa - (...) Zarządu (...) w B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w S. kwotę 2.183,60 zł tytułem części wydatków, związanych z opiniami biegłych.

### **Rozstrzygnięcie to zapadło na tle następujących ustaleń faktycznych:**

Powódka A. W. jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o numerach ewidencyjnych: 96, 260, 343/1, 344/1, 441/2, 442/2, 500/1, 632, dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta o nr KW (...). Na działkach nr: (...) usytuowany jest dom mieszkalny oraz budynki gospodarcze.

Gmina B. nie ma aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego, obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przyjęte uchwałą Rady Gminy w B. nr V/38/07 z 15 lutego 2007 r.

W dniu 9 lutego 2010 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę Nr LI/1469/10 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. (Dz. U. Woj. (...) Nr 2010.88.689 z 29 marca 2010 r.), która weszła w życie 13 kwietnia 2010 roku. Na jej podstawie obszar ograniczonego użytkowania został podzielony na dwa podobszary oznaczone symbolami A (podobszar, którego granicę wewnętrzną wyznacza granica terenu lotniska, zewnętrzną natomiast wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy - przydział czasu od godz. 22.00 do 6.00 - wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 50$  dB) i podobszar B (granice wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 50$  dB, zewnętrzną granicę podobszaru B wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu  $L_{AeqN} = 45$  dB).

Uchwała Sejmiku Województwa (...) Nr (...) ogranicza właścicieli działek, położonych w obszarze ograniczonego użytkowania w ten sposób, że nie mogą oni skutecznie dochodzić zaniechania emisji hałasu przez lotnisko. Ponadto w obszarze A wymieniona uchwała wprowadziła zakaz (§ 8, § 9):

- przeznaczania terenu pod zabudowę mieszkaniową jedno- i wielorodzinną, zagrodową i zamieszkania zbiorowego oraz mieszkaniowo - usługową;
- tworzenia terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk;
- przeznaczenia terenu pod budowę: szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- budowy budynków jedno i wielorodzinnych oraz zamieszkania zbiorowego, zagrodowych, mieszkaniowo - usługowych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych w całości lub części na budynki mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz zamieszkania zbiorowego, mieszkaniowo - usługowego oraz na zabudowę zagrodową i na szpitale, domy opieki społecznej oraz obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

W podobszarze A dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków w całości lub w części na cele mieszkaniowe oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, jako towarzyszących innym funkcjom, na warunkach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy (§10).

W § 11 uchwały wprowadzono także następujące wymagania techniczne dotyczące budynków:

- w budynkach nowo projektowanych należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z polskimi normami, dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych;
- w budynkach istniejących należy zastosować zabezpieczenia zapewniające izolacyjność ścian zewnętrznych, okien, drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, zgodnie z polskimi normami dotyczącymi izolacyjności przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych.

Stanowiące własność powódki działki w całości znajdują się na obszarze ograniczonego użytkowania i zlokalizowane są w podobszarze A. Działka nr (...) o pow. 3,49 ha została uzbrojona w sieć energetyczną i wodną. Najbliższe jej otoczenie stanowią grunty rolne, siedliska wiejskie po drugiej stronie drogi. Linia zabudowy przebiega 75 m od drogi. Przeznaczony do zabudowy jest obszar 4.200 m<sup>2</sup> powierzchni działki. Działki nr (...) o łącznej pow. 0,59 ha położone są na obrzeżach miejscowości, naprzeciwko siebie. Tworzą teren płaski, zadrzewiony samosiejką drzew liściastych i iglastych oraz rolę. Najbliższe otoczenie stanowią podobne grunty leśne i rolne, uzbrojenie jest w pasie drogi. Działki te są wąskie, pozbawione możliwości zabudowy. Działki (...) o łącznej pow. 0,60 ha stanowią wąskie pasy gruntu - łąki i role położone w pobliżu rzeki C., z dojazdem drogą polną. Pozbawione są możliwości zabudowy. Działki nr (...) o pow. 4,64 ha. uzbrojone zostały w sieć elektryczną i wodno - kanalizacyjną. Obie działki tworzą jedną gospodarczą całość, od frontu zabudowane są siedliskiem mieszkalnym, a w głębi znajdują się grunty rolne. W skład siedliska wchodzi budynek mieszkalny, stodoła i obora, teren ogrodzony jest płotem z metalowej siatki. Budynek mieszkalny jest parterowy, obejmuje: przyziemie, tzw. wysoki parter, poddasze nieużytkowe. Budynek zlokalizowany jest w granicy pomiędzy działkami - jego jedna połowa usytuowana została na działce nr (...), zaś druga na działce (...), a powierzchnia jego zabudowy wynosi 100 m<sup>2</sup>.

Z w/w uchwały wynikają ograniczenia, dotyczące przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z niego, które w przypadku nieruchomości powódki odnoszą się tylko do działki nr (...). Na działce tej dopuszczona jest zabudowa o pow. 4.200 m na głębokość 75 m od drogi. Zakaz generalnie dotyczy wznoszenia samych budynków mieszkalnych i zagrodowych.

Działki (...) zostały zabudowane przed wprowadzeniem uchwały. Nie wystąpiono o warunki zabudowy na nowe inwestycje. Wyżej opisane ograniczenia nie zakazują wszelkich remontów i rozbudowy istniejących budynków, jeśli nie zmieni to ich obecnej funkcji podstawowej. Na tych działkach istnieje możliwość dalszej zabudowy zgodnie z uchwałą. Dopuszczalna jest rozbudowa budynku poprzez dobudowanie piętra, nadbudowę nad budynkiem mieszkalnym. Nie można zmienić funkcji budynku z gospodarczego na mieszkalny czy z mieszkalnego na gospodarczy. Na terenie siedliska powódki nie ma miejsca na dobudowanie nowego budynku. Ponadto nie zachodzi potrzeba dobudowywania przez właścicielkę nowego budynku, ponieważ na obszarze nieruchomości znajduje się wszystko to, co jest potrzebne do jej funkcjonowania.

Pozostałe działki niezabudowane nie nadają się do zabudowy. Działki nr (...) mają szerokość 8 m, a działki nr (...) to wąskie paski łąki nad rzeczką C. bez uzbrojenia. Są one usytuowane na terenie zalewowym.

Powódka zamierzała sprzedać działkę nr (...) i z uzyskanych ze sprzedaży pieniędzy wybudować dom dla córki.

Dokonując wyceny nieruchomości zastosowano podejście porównawcze metodę korygowania ceny średniej. Wartość rynkowa działki nr (...) została oszacowana na kwotę 104.200 zł. Wartość rynkowa, uwzględniająca wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania została określona na podstawie badań preferencji nabywców. Wskaźnik utraty wartości ustalono na 1,13. Decydujący wpływ na współczynnik korygujący ma lokalizacja działki. Z uwagi na ograniczenia zmniejszył się popyt na działkę. Zastosowano najniższy współczynniki do obliczenia jej wartości. Z uwzględnieniem tego współczynnika korygującego wartość działki stanowi kwotę 87.800 zł. Zmniejszenie wartości działki na skutek jej lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania wynosi 16.400 zł.

Pomiaru izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego, usytuowanego na działkach (...) dokonano podczas przelotu samolotu oraz przy użyciu sztucznego hałasu. Ustalono, że budynek mieszkalny w chwili obecnej nie spełnia wymogów w zakresie izolacyjności akustycznej. Został wybudowany w latach 1972 - 1974, w czasie obowiązywania Polskiej Normy PN-B- (...): 1970. Okna częściowo zostały wymienione, a w przypadku pozostałych ich izolacyjność akustyczna uległa zmianie podczas eksploatacji. Izolacyjność akustyczna budynku nie spełnia wymagania w porze nocnej w odniesieniu do trzech pokoi na wysokim parterze. Wymagania dla pory dziennej są spełnione w stopniu minimalnym.

W celu zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynku poprzez zwiększenie izolacyjności akustycznej do wartości wymaganej należy zwiększyć izolacyjność akustyczną okien na wysokim parterze budynku i wymienić cztery okna. Konieczne jest utrzymywanie okien w stanie zamkniętym. Aby zapewnić niezbędną wymianę powietrza i nie dopuścić do nadmiernego wzrostu temperatury zalecono zainstalowanie w pokojach na wysokim parterze 3 klimatyzatorów.

Kosz zamontowania okien wynosi 9.850 zł, a koszt zamontowania klimatyzatorów - 11.700 zł. Łączna wartość prac koniecznych dla zapewnienia odpowiedniej izolacyjności akustycznej budynku wynosi 21.550 zł.

W dniu 28 marca 2012 r. powódka wezwała pozwanego do uiszczenia na jej rzecz łącznej kwoty 1 000.000,00 zł tytułem odszkodowania w związku z ograniczeniem sposobu korzystania i zmniejszenia wartości nieruchomości oraz kwoty 200.000,00 zł tytułem odszkodowania, obejmującego wartość prac koniecznych do wykonania pełnej rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego i gospodarczego.

Pismem z 30 marca 2012 r. pozwany odmówił uznania zgłoszonych roszczeń.

Powyższych ustaleń Sąd I instancji dokonał na podstawie dowodów z dokumentów, których prawdziwości nie kwestionowała żadna ze stron. Ponadto wykorzystał sporządzone na potrzeby niniejszego postępowania opinie biegłych, uznane za jasne, wewnętrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. W zakresie ustalenia utraty wartości rynkowej nieruchomości powoda i kosztów rewitalizacji akustycznej Sąd dysponował opinią biegłego A. D. (1), który oparł się na analizie transakcji rynkowych. Zdaniem Sądu meriti A. D. (1) odpowiedział na wątpliwości i pytania stron, ustosunkował się do stawianych zarzutów i w sposób wyczerpujący wyjaśnił swoje stanowisko.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo A. W. zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Odwołał się przy tym do treści art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska z 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 ze zm.) i wskazał, że powódka wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, obejmującego stanowiącą jej własność nieruchomość, poniosła szkodę polegającą na ograniczeniu w sposobie korzystania z działki nr (...), a w konsekwencji zmniejszeniu jej wartości (ograniczenia dotyczące w szczególności zakazu zabudowy i zmiany sposobu 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 rozporządzenia doszło do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.), a tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości, położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. W odniesieniu do pozostałych działek nie zachodziły podstawy, by przyjąć, że nastąpiła zmiana ich przeznaczenia lub zakaz zabudowy. Jak podkreślił Sąd Okręgowy na działkach (...) istnieje możliwość dalszej zabudowy zgodnie z uchwałą. Dopuszczalna jest rozbudowa budynku poprzez dobudowanie piętra, nadbudowę nad budynkiem mieszkalnym. Pozostałe działki niezabudowane nie nadają się do zabudowy. Podkreślenia wymaga to, że wnioski dotyczące działek siedliskowych (działki (...)) biegły wyprowadził w oparciu o gruntowną analizę lokalnego rynku nieruchomości. Z analizy tej wynika, iż w stosunku do takich nieruchomości (co których nie ma logicznej potrzeby dobudowania nowego budynku, zaś istnieje możliwość rozbudowy istniejących) rynek nie zareagował w sposób postulowany przez powódkę. Sąd uznał więc, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie spowodowało spadku wartości działek siedliskowych, co w konsekwencji prowadziło do oddalenia wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z innego biegłego w celu ustalenia spadku wartości nieruchomości powódki.

Biegły ustalił, że wartość rynkowa działki (...) odpowiada kwocie 104.200 zł, a z uwzględnieniem współczynnika korygującego - 87.800 zł. W rezultacie zmniejszenie wartości działki na skutek jej lokalizacji w obszarze ograniczonego użytkowania wynosi 16.400 zł.

Oceny zasadności drugiego z dochodzonych przez powódkę roszczeń - żądania zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną stanowiącego jej własność budynku mieszkalnego, Sąd Okręgowy dokonał na podstawie regulacji przewidzianej w art. 136 ust. 1 i 3 w zw. z art. 129 ust. 2 p.o.ś., wskazując że budynek powódki nie zapewnia należytego klimatu akustycznego i konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty biegły określił na kwotę 21.550 złotych. Określając ich wartość biegły przyjął rozwiązania zapewniające spełnienie wymagań akustycznych przy optymalizacji kosztów. Sąd przyjął, że koniecznym elementem zapewnienia powódce odpowiedniego standardu życia (oprócz klimatu akustycznego) jest zamontowanie klimatyzatorów w jej domu. Niewątpliwie zamontowanie tych urządzeń zapewni niezbędną wymianę powietrza i nie dopuści do nadmiernego wzrostu temperatury w sytuacji, gdy zachodzi konieczność przebywania ludzi w budynku z zamkniętymi oknami ( w związku z lotami samolotów F-16).

Sąd uznał ostatecznie, że A. W. przysługuje odszkodowanie w łącznej wysokości 37.950 złotych, natomiast w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

O odsetkach od kwoty 16.400 zł (odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości) Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia 4 czerwca 2014 r. tj. od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty (tj. w sposób żądany w pozwie), zaś a odsetki od kwoty 21.550 zł (odszkodowanie za rewitalizację akustyczną) od 16 kwietnia 2012 r. - tj. od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ( w tym zakresie należało uwzględnić, że pozwany został wezwany do zapłaty przed wniesieniem pozwu).

O poniesionych przez strony kosztach procesu Sąd meriti orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo. Mając na uwadze, że powódka ostatecznie ostała się ze swoimi roszczeniami w 32 %, należał się jej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1158 zł (3617x0,32), pozwanemu natomiast przysługiwał zwrot kosztów z tego tytułu w wysokości 2448 zł (3600 x 0,68). W rezultacie należało zasądzić od powódki na rzecz Skarbu Państwa-Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa kwotę 1290 zł (2448 zł- 1158 zł). Natomiast na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych pobrano od pozwanego Skarbu Państwa część wydatków, odpowiednio do wyniku sprawy.

Apelację od rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego wywiodły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo [pkt. 2 wyroku] tj: ponad kwotę 37.950 zł do kwoty 101.550 zł, a także w zakresie obciążenia jej zwrotem kosztów zastępstwa procesowego [pkt. 3 wyroku] i zarzuciła:

#### 1. naruszenie prawa materialnego:

a) poprzez błędną wykładnię art. 129 ust. 2 ustawy prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. w zw. z art. 361 k.c. polegające na: uchybieniu zasadzie pełnej kompensacji szkody i ustaleniu odszkodowania za utratę wartości niezabudowanej nieruchomości powódki w sposób zaniżony (działka o nr (...)), ustaleniu, że nie nastąpił spadek wartości działek siedliskowych zabudowanych o nr 343/1 i 344/1 i niezabudowanych działek o nr (...), podczas gdy ww. nieruchomości obiektywnie utraciły na wartości rynkowej na skutek wejścia w życie Uchwały nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r., co spowodowało powstanie szkody w majątku powódki,

b) poprzez błędną wykładnię § 8 i § 9 Uchwały nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r. i przyjęcie, że „dopuszczalna jest rozbudowa budynku poprzez dobudowanie piętra, nadbudowę nad budynkiem mieszkalnym”, podczas gdy ograniczenia wynikające

z powołanej uchwały nie dopuszczają możliwości rozbudowy budynków mieszkalnych, istniejących i posadowionych na terenie podobszaru A obszaru ograniczonego użytkowania, co skutkuje dalszym ograniczeniem sposobu korzystania z takiej nieruchomości i w konsekwencji spadkiem jej wartości rynkowej,

#### 2. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść wyroku tj.:

a) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosków dowodowych powódki zwłaszcza o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy oraz o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej pisemnej opinii biegłego A. D., podczas gdy przeprowadzenie ww. dowodów pozwoliłoby na usunięcie braków materiału dowodowego, który - w zakresie opinii biegłego D. - jest materiałem dowodowym niepozwalającym na rzetelne i precyzyjne ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy,

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na dowolnej,

a nie swobodnej ocenie dowodów tj. w szczególności oparciu wyroku na wadliwej, alogicznej i niespójnej opinii pisemnej i ustnej biegłego rzeczoznawcy A. D. (1), która to opinia zawiera wady dyskredytujące jej przydatność w postępowaniu - w szczególności w zakresie ustalenia, że nie nastąpił spadek wartości nieruchomości siedliskowej - zabudowanej (tj. działek (...)), w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...),

c) wadliwym sporządzeniu uzasadnienia w zakresie, w którym Sąd wskazuje, że „w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje (...) obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia doszło do zawężenia granic własności, (...) a tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości (...)” [str. 9 uzasadnienia], podczas, gdy biegły A. D. w swoich opiniach nie wziął pod uwagę tej okoliczności, co podnosił pełnomocnik powoda, wskazując jako jedno z uchybień ww. opinii.

Powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia, czy na nieruchomości powódki doszło do spadku rynkowej wartości, spowodowanej ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania, wprowadzonej uchwałą nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r., a jeśli tak,

to w jakim zakresie i na jakim poziomie, przy uwzględnieniu ewentualnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, konieczności znoszenia hałasu lotniczego i jego wpływie na użytkowników nieruchomości, a także procesu urbanistycznego miejsca położenia nieruchomości.

Powódka wniosła także o dopuszczenie dowodu z dokumentu- decyzji wójta gminy B. o nr 29/14 z dnia 17 czerwca 2014 r. wydanej na rzecz P. B. - na okoliczność odmowy ustalenia warunków zabudowy dotyczących rozbudowy budynku mieszkalnego położonego w strefie A obszaru ograniczonego użytkowania

W konkluzji apelacji wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jej rzecz kwoty 101.550 złotych wraz z ustawowymi odsetkami:

a) od kwoty 80.000 złotych od dnia doręczenia pozwu pozwanemu do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za ograniczenie sposobu korzystania i zmniejszenie wartości należących do powódki nieruchomości, znajdujących się na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, wprowadzonego uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010r. nr (...), tj. nieruchomości położonej w miejscowości C., powiat (...), gmina B., województwo (...), składającej się z działek o nr ewidencyjnych: 96, 260, 343/1, 344/1, 441/2, 442/2, 500/1, 632 dla której Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...).

b) od kwoty 21.550 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 kwietnia 2012 do dnia zapłaty tytułem odszkodowania w wysokości koniecznych kosztów rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego, posadowionego na terenie działek oznaczonych nr ewidencyjnym 343/1 i 344/1, wchodzących w skład nieruchomości, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Łasku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), zgodnie z wymogami uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010r. nr (...),

c) zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obie instancje,

ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do sądu I instancji celem ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Apelacja strony pozwanej została skierowana do rozstrzygnięcia zawartego w punktach 1, 3 i 4 wyroku.

Strona pozwana zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1) art. 210 § 3 k.p.c. oraz art. 235 zd. 1 k.p.c. poprzez przeprowadzenie czynności postępowania dowodowego poza rozprawą i jednocześnie nie przed sądem orzekającym w niniejszej sprawie;

2) art. 232 k.p.c. zd. 1 w zw. z art. 6 k.c. poprzez zastąpienie opinią biegłego obowiązku powodów do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne;

3) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez potraktowanie opinii biegłego, jako źródła materiału faktycznego sprawy stanowiącego podstawę ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłych;

4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadą swobodnej oceny dowodów ocenę dowodu z dwóch opinii: Politechniki (...) oraz opinii biegłego A. D.;

5) art. 321 § 1 k.p.c. poprzez wyrokowanie ponad żądanie pozwu.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) niewłaściwe zastosowanie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z niezastosowaniem art. 4 ust. 1 i ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) poprzez przyjęcie, że w związku z wejściem w życie uchwały część działki (...) utraciła przeznaczenie budowlane;

2) niewłaściwe zastosowanie art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska w zw. z nieprawidłową wykładnią § 11 pkt 2 uchwały Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., poprzez przyjęcie, że zalecane w opinii Politechniki (...) klimatyzatory są szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.;

3) niewłaściwe zastosowanie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., wykładanych w świetle art. 316 § 1 k.p.c., poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że odsetki od pieniężnego świadczenia odszkodowawczego, przewidzianego w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. należą się od daty wcześniejszej, niż data wyrokowania.

Apelujący wniosł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed sądem I instancji,

- zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego,

ewentualnie

- o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji wraz z zasądzeniem kosztów postępowania apelacyjnego wg norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódki strona pozwana wniosła o oddalenie tego środka zaskarżenia i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. (odpowiedź Skarbu Państwa na apelację powódki k- 466-471 akt ).

#### **Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił:**

Wójt Gminy B. decyzją z dnia 6 marca 2015 roku Nr 1/15 odmówił A. W. ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinny oraz przebudowy i nadbudowy 1-szej kondygnacji w istniejącym budynku jednorodzinny na działkach (...) w gminie B. w C. z uwagi na niespełnienie warunków określonych w art. 61 ust. 1 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i niezgodność z przepisami odrębnymi. W decyzji wskazano, że w/w działki są położone na obszarze ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Ł., utworzonego na podstawie Uchwały Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...). Zamierzona inwestycja stoi w kolizji z ustaleniami Uchwały. ( decyzja wraz z załącznikami k- 480-483 akt).

#### **Sąd Apelacyjny odmiennie ustalił:**

Utrata wartości rynkowej zabudowanych działek (...) wynosi 17.500 złotych, zaś utrata wartości rynkowej działki (...) wynosi 34.000 złotych (łącznie 51.500 złotych). W związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania przy uwzględnieniu ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości, oddziaływania strefy lotniska na nieruchomość powódki, a także procesu urbanistycznego miejsca położenia nieruchomości obie nieruchomości utraciły na wartości do w/w kwoty. Analiza danych transakcyjnych, dotyczących obrotu nieruchomościami na rynku lokalnym wskazuje, że usytuowanie nieruchomości w strefie oddziaływania lotniska ma wpływ na ich wartość rynkową. Uchwała Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) spowodowała istotne zmiany, co do możliwości zagospodarowania nieruchomości w podobszarze A.( w przypadku powódki dotyczy to zarówno działek (...) jak i działki (...)).(opinia biegłego z zakresu szacowania (...) k- 548 akt).

Usytuowanie w podobszarze A praktycznie ogranicza możliwości rozwojowe miejscowości w zakresie budownictwa mieszkaniowego, pomimo dogodnej lokalizacji. W ocenie uczestników rynku znalazło to wyraz w różnicy poziomów



cen rynkowych nieruchomości. Obecnie na terenie miejscowości C. występuje zastój w obrocie nieruchomościami, a z analizy transakcji odnotowanych w sąsiednich miejscowościach wynika, że wyższe ceny uzyskiwane były za nieruchomości położone poza obszarem oddziaływania, niż w obrębie tego obszaru. W odbiorze uczestników rynku czynnikiem negatywnym jest hałas, a potencjalni nabywcy są skłonni zawierać transakcje, lecz za odpowiednio niższą cenę. Jednocześnie z wejściem w życie uchwały nr (...) /10 Sejmiku Województwa (...) wiąże się niemożność dochodzenia roszczeń o zaniechanie działań szkodliwych dla środowiska, przekraczających standardy jego ochrony, a przejawiających się w nadmiernej immisji hałasu. Wpływ na klimat akustyczny ma nie tylko bezpośredni poziom dźwięku, generowany przez silniki samolotów, ale również m. in. wycięcie części lasu stanowiącego naturalną barierę akustyczną, czas przygotowania maszyn do działania, częstotliwość i trasy przelotów oraz uciążliwości sprzętu czyszczącego płytę lotniska. (opinia biegłego z zakresu szacowania (...) k- 549 akt).

W latach 2012-2015 nie odnotowano znacznego wzrostu cen nieruchomości, dostrzegane były jedynie wahania cykliczne, nieistotne statystycznie. (ustna uzupełniająca opinia biegłego –protokół z rozprawy z dnia 27 stycznia 2016 roku czas nagrania 00:08:53-00:10:25 ).

Obciążenie działek (...) służebnością osobistą nie rzutowało na ich wycenę, bowiem w rozpatrywanych okolicznościach obciążenie to nie odnosi się do relacji między stronami postępowania. Decydował cel dokonywanej wyceny. (opinia biegłego z zakresu szacowania (...) k- 536 akt oraz pisemna opinia uzupełniająca k-616-618 akt).

Współczynnik utraty wartości 1 m<sup>2</sup> nieruchomości w podobszarze A wynosi 9,9%. Utrata wartości następuje niezależnie od szkody, związanej z kosztami rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego ( pisemna opinia biegłego K. N. k- 531 akt)

Dokonując odmiennych ustaleń w powyższym zakresie Sąd Apelacyjny oparł się na opinii biegłego ds. szacowania (...). Podkreślić należy, że co do zasady wybór metody określania wartości rynkowej nieruchomości pozostawiony jest biegłemu, który powinien w jego dokonywaniu uwzględnić wszelkie uwarunkowania faktyczne i prawne. Biegły z zakresu szacowania nieruchomości, sporządzający opinię w niniejszej sprawie, należycie wyjaśnił przesłanki, w oparciu o które wybrał podejście porównawcze. Opinia ta ostatecznie nie została podważona przez żadną ze stron. Dowód ten został dopuszczony na wniosek powódki, która skutecznie zakwestionowała opinię wydaną w procesie na etapie orzekania przez Sąd I instancji. Biegły uzupełnił opinię w kierunku wnioskowanym przez stronę pozwaną. Nadto opinia ta uwzględnia nową okoliczność w sprawie, nieznaną poprzedniemu biegłemu, a rzutującą w sposób istotny na ocenę roszczeń powódki w odniesieniu do działek (...) - decyzję z dnia 6 marca 2015 roku Nr 1/15, mocą której Wójt Gminy B. odmówił A. W. ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinny oraz przebudowy i nadbudowy 1-szej kondygnacji w istniejącym budynku jednorodzinny na działkach (...) w gminie B. w C..

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

Po uzupełnieniu materiału dowodowego częściowo zasadna okazała się apelacja powódki i ona skutkowałą zmianą orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Niezasadna okazała się zaś w całości apelacja strony pozwanej, a apelacja powódki –ponad zakres zmiany, uwzględnionej w wyroku.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżących zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych- jedynie bowiem nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należycie przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości stosowania przepisów prawa materialnego.

Uznając zasadność zarzutów, dotyczących postępowania dowodowego, zawartych w apelacji powódki, Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii innego biegłego ds. szacowania nieruchomości, i ta nowo wydana opinia stanowiła podstawę odmiennych ustaleń i wydania wyroku. Bliższe omówienie tych zarzutów na obecnym etapie postępowania nie jest celowe.

Bezzasadne okazały się natomiast zarzuty strony pozwanej, odnoszące się do naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego, dotyczących postępowania dowodowego- w części dlatego, że odnosiły się do opinii biegłego A. D. (1), która ostatecznie nie była podstawą orzekania przez Sąd Apelacyjny. Natomiast zarzuty stawiane opinii biegłego z ramienia Politechniki (...) nie były zasadne w kontekście naruszenia normy art. 278 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., jak i 210 § 3 i 235 zd. 1 k.p.c. W niniejszej sprawie biegły z Politechniki (...) wydawał opinię uzupełniającą zgodnie z tezą postanowienia z dnia 6 listopada 2013 roku. Sąd wprost nakazał odnieść się do porozumienia z dnia 13 czerwca 2011 roku, które do akt sprawy złożyła strona powodowa. Wbrew zarzutom apelacji strona powodowa podjęła inicjatywę dowodową w omawianym zakresie. Dane statystyczne odnośnie do lotów samolotów F-16 były niezbędne dla opracowania zleconej opinii i tylko przez specjalistę w dziedzinie akustyki mogły być odpowiednio zinterpretowane. W tym zakresie dane przedstawiła też strona pozwana i one także poddane zostały analizie. Wskazać trzeba, że dane te mają charakter specjalistyczny i przed opracowaniem opinii żadna ze stron postępowania nie miała wiedzy o tych danych, ani tym bardziej o ich znaczeniu dla sprawy. Stanowią one wiadomości specjalne, gdyż wiedza ta i umiejętność jej wykorzystania wykracza poza przeciętne, praktyczne wiadomości dostępne dla dorosłego człowieka o nawet znacznym doświadczeniu życiowym, wykształceniu i zasobie wiedzy ogólnej. Biegły wskazał, że normy określają, jakie badania mają być wykonane i jakie informacje mają być uwzględnione. Perspektywiczne zmiany natężenia ruchu lotniczego w okresie 5 lat są istotne i biegły – wydając opinię -uczynił to, czego wymagają do niego polskie normy.

Ocena wiarygodności i mocy dowodów, przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego, powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania, wynikającym z formalnych schematów powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego, wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Nie ulega również wątpliwości, że dowód z opinii biegłego czy instytutu, jak każdy inny dowód, podlega ocenie Sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., tj. na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Zarzuty stawiane przez stronę pozwaną, jako apelującego, odnośnie do opinii Politechniki (...) nie mogły podważyć wniosków tej opinii.

Nie był zasadny zarzut naruszenia przepisu art. 321 §1 k.p.c. Koszt zamontowania klimatyzatorów w domu powódki mieści się w pojęciu żądanego odszkodowania, a nie w kategoriach poprawy warunków życia powódki. W tym zakresie apelacja wprowadza wnioski całkowicie dowolne.

Przechodząc do omówienia zarzutów o charakterze materialnoprawnym należy zauważyć, że w sprawie tej nie jest kwestionowana okoliczność, że nieruchomości powódki znajduje się w pobliżu lotniska wojskowego w Ł., w najbardziej zagrożonej hałasem strefie A na terenie objętym obszarem ograniczonego użytkowania, a przyczyną utworzenia tego obszaru było stwierdzenie niemożności zapewnienia poza terenem lotniska warunków gwarantujących dopuszczalny poziom hałasu. Pomiędzy stronami bezsporną pozostawała również podstawa prawna wysuniętych roszczeń odszkodowawczych. Jak trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji, przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska samodzielnie przewidują podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej i mają charakter przepisów szczególnych w stosunku do regulacji Kodeksu cywilnego, dotyczącej ochrony prawa własności przed naruszeniami. Odpowiedzialność Skarbu Państwa na tej podstawie uzależniona jest od wykazania trzech przesłanek: wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego, powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, zaistnienie szkody poniesionej przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a także związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, a szkodą.

Sąd Apelacyjny pragnie podkreślić, że pojęcie szkody nie zostało zdefiniowane w Kodeksie cywilnym. Treść art. 361 k.c. wskazuje jedynie na zakres szkody, podlegającej naprawieniu. W doktrynie i orzecznictwie przyjęte zostało,

że szkodą jest uszczerbek majątkowy, czyli zmniejszenie się majątku wskutek pewnego zdarzenia, niezależnie od istnienia przesłanek odpowiedzialności za nią. Uszczerbek majątkowy może polegać na zmniejszeniu majątku przez ubytek, utratę lub zniszczenie poszczególnych składników majątkowych albo przez ich uszkodzenie lub obniżenie wartości, na zwiększeniu pasywów albo udaremnieniu zwiększenia się majątku przez nieuzyskanie korzyści, które poszkodowany mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Definicja szkody nie została zawarta również w ustawie Prawo ochrony środowiska. Z treści art. 129 ust. 1, 2 i 3 p.o.ś. 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, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Nie został zatem oznaczony w tych przepisach wyczerpujący katalog szkód, które podlegają naprawieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., w sprawie II CSK 254/12, Lex nr 1294477) . Omawiając zakres roszczenia odszkodowawczego, opartego na przepisach art. 129 i 136 p.o.ś. warto odwołać się do ratio legis tej regulacji. Jak trafnie dostrzeżono w orzecznictwie, celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie w treści art. 136 ust. 3 p.o.ś. *expressis verbis* na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano "także koszty poniesione", a nie "wyłącznie koszty już poniesione", przepisu art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie można traktować, jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 p.o.ś. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 marca 2013 r., I ACa 490/12, LEX nr 1292730). Istotnych wskazówek w tej kwestii dostarcza również Sąd Najwyższy, który wskazuje, że szkodą, podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje, np. hałas (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zasadne okazały się zarzuty zawarte w apelacji powódki, obejmujące naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 roku Nr 25, poz. 150 ze zm.). w zw. z art. 361 k.c. ) poprzez błędną tego przepisu, polegającą na uchybieniu zasadzie pełnej kompensacji szkody i ustaleniu odszkodowania za utratę wartości niezabudowanej nieruchomości powódki w sposób zaniżony (działka o nr (...)) oraz ustaleniu, że nie nastąpił spadek wartości działek siedliskowych zabudowanych o nr 343/1 i 344/1, a także zarzut błędnej wykładni § 8 i § 9 Uchwały nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 r. poprzez przyjęcie, że dopuszczalna jest rozbudowa budynku poprzez dobudowanie piętra, nadbudowę nad budynkiem mieszkalnym.

Potwierdzeniem ostatniego zarzutu jest decyzja z dnia 6 marca 2015 roku Nr 1/15, odmawiająca ustalenia warunków zabudowy dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz przebudowy i nadbudowy 1-szej kondygnacji w istniejącym budynku jednorodzinnym na działkach (...) z uwagi na to, że zamierzona inwestycja stoi w kolizji z ustaleniami uchwały Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa (...). Także wnioski opinii biegłego K. N. wskazują, że ograniczenia wynikające

z powołanej uchwały nie dopuszczają możliwości rozbudowy budynków mieszkalnych, istniejących i posadowionych na terenie podobzaru A obszaru ograniczonego użytkowania, co skutkuje dalszym ograniczeniem sposobu korzystania z takiej nieruchomości i w konsekwencji spadkiem jej wartości rynkowej.

Utrata wartości niezabudowanej nieruchomości powódki (działka nr (...)) w stopniu większym, niż przyjęty przez Sąd I instancji oraz ustalenie spadku wartości działek siedliskowych zabudowanych o nr 343/1 i 344/1 nastąpiło w oparciu o niekwestionowaną opinię biegłego K. N., wydaną na etapie postępowania apelacyjnego.

Opinia ta pozwoliła także na przyjęcie bezzasadności zarzutów apelacji powódki, dotyczących pozostałych działek : 260, 441/2, 442/2, 500/1, 632. Wniosków wynikających z tej opinii powódka ostatecznie nie kwestionowała.

W kontekście powyższych uwag należało rozważyć zarzuty strony pozwanej, odnoszące się do zakresu uszczerbku w dobrach majątkowych powódki, za który odpowiedzialność ponosi pozwany. Zdaniem skarżącego Sąd pierwszej

instancji niezasadnie przyjął, że zachodzi związek przyczynowy pomiędzy szkodą udowodnioną przez stronę powodową, a ograniczeniem korzystania z nieruchomości, wprowadzonym na mocy uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 9 lutego 2010 roku, ponieważ nie zostało wykazane, że ograniczenie to dotyczyło korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.

Zarzut ten należy ocenić, jako chybiony. Istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy szkodą w postaci konieczności wykonania nakładów w celu zapewnienia prawidłowego klimatu akustycznego w domu powódki, a wprowadzonym ograniczeniem jest oczywiste. Mówiąc o obszarze ograniczonego użytkowania trzeba dostrzegać z jednej strony związane z jego utworzeniem ograniczenia w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, z drugiej natomiast przyczyny, które legły u podstaw jego utworzenia. Trzeba podkreślić, że ograniczenia te są podyktowane niemożnością dotrzymania standardów jakości środowiska. Niemożność dotrzymania tych standardów jest z kolei spowodowana funkcjonowaniem lotniska, a więc działalnością podmiotu korzystającego ze środowiska. Umożliwienie powodce korzystania z nieruchomości, w której posadowiony jest dom, zgodnie z jej przeznaczeniem i wymaganiami technicznymi narzuconymi w związku z istnieniem lotniska wymaga zatem poczynienia stosownych nakładów. Konieczność ta jest bezpośrednim wynikiem hałasu emitowanego przez lotnisko, czyli czynnika leżącego u podstaw wprowadzenia ograniczenia korzystania z nieruchomości. W żadnym zrazie nie można przyjąć, że Sąd meriti zamiast przewidzianego w omawianych przepisach odszkodowania postanowił zapewnić powodce odpowiedni standard życia i uwzględnić wartość montażu klimatyzatorów. Koszty związane z zapewnieniem w budynku mieszkalnym powódki właściwego klimatu akustycznego są bezpośrednim uszczerbkiem, związanym z ustanowieniem stref ograniczonego użytkowania. Budynek przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlegając tym samym ochronie przed hałasem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Usytuowany na należącej do powódki nieruchomości budynek mieszkalny nie spełnia obowiązujących wymogów i nie zapewnia należytego klimatu akustycznego. W celu ochrony akustycznej konieczne jest poczynienie nakładów, których łączne koszty zostały określone na kwotę 21.550 zł. Koszty te mają zapewnić właściwy klimat akustyczny obiektu i odzwierciedlają zakres nakładów. Zgodnie z funkcjonującym w doktrynie i judykaturze poglądem, roszczenie o zasądzenie kosztów potrzebnych do rewitalizacji akustycznej budynku nie jest uzależnione od uprzedniego poniesienia tych wydatków (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008r., I ACa 2/2008, lex 580137). Niezależnie od powyższe dostrzec należy, że zastosowanie rozwiązań technicznych koniecznych dla spełnienia przez budynek wymagań akustycznych nie niweluje wszystkich niedogodności związanych z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania. Po pierwsze bowiem, uległa istotnemu zmniejszeniu funkcjonalność siedliska na przestrzeni znajdującej się poza budynkami. Co więcej, nie wymaga wiedzy specjalnej ustalenie, że konieczność stosowania klimatyzatora wiąże się nie tylko ze zwiększonym zużyciem energii elektrycznej, lecz również nie zapewnia wentylacji w sposób tożsamy z naturalnym przepływem powietrza.

Z kolei istnienie związku przyczynowego między ograniczeniem, wynikającym z uchwały, a drugim elementem szkody powódki, jakim jest spadek wartości nieruchomości, znajduje uzasadnienie jurydyczne w treści przepisu art. 129 ust. 2 p.o.ś., który wprost wskazuje, że szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Nie powinno przy tym budzić wątpliwości, że obniżenie wartości nieruchomości stanowi wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2001 r., III CZP 57/01, OSNC 2002, nr 5, poz. 57). Przesłanką roszczenia odszkodowawczego przewidzianego w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie jest zbycie nieruchomości, a odszkodowanie nie jest ograniczone do rzeczywistej straty, obowiązuje bowiem zasada pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej za wprowadzenie ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości (art. 361 § 2 k.c.). Podkreślić przy tym należy, że na wartość nieruchomości zasadniczo nie ma wpływu sposób, w jaki jest ona wykorzystywana. Rozważanie wpływu ograniczeń w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości na wartość nieruchomości jedynie w odniesieniu do osób skarżących i to wyłącznie pod kątem możliwości dalszego zaspokajania przez nich potrzeb mieszkaniowych lub korzystania w dotychczasowy sposób prowadzi do nieuprawnionego zawężenia pojęcia szkody w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. Tymczasem, wspomniane ograniczenia, dotyczące nieruchomości położonej na terenie obszaru ograniczonego użytkowania powodują konieczność ich znoszenia przez

każdoczesnego właściciela nieruchomości, a samo zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych nie wyczerpuje uprawnień właściciela do korzystania z rzeczy w granicach określonych treścią art. 140 k.c.

Ostatecznie Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powódki kwotę 73.050 złotych : w tym z tytułu utraty wartości nieruchomości kwotę 51.500 złotych ( 34.000 + 17.500 ) z odsetkami od doręczenia odpisu pozwu oraz kwotę 21.550 złotych z tytułu zapewnienia w budynku odpowiedniego klimatu akustycznego z odsetkami od wytoczenia powództwa. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Zarzuty apelacji nie zdołały wreszcie podważyć ustaleń dotyczących terminu, od którego należy liczyć odsetki ustawowe w niniejszej sprawie. Po pierwsze, skarżący nie kwestionował, że jego zobowiązanie miało bezterminowy charakter oraz że został wezwany do zapłaty odszkodowania. Odmienność pomiędzy wysokością kwoty oznaczonej w wezwaniu i w pozwie nie miała wpływu na możliwość przyjęcia tożsamości żądań. W obydwu wypadkach strona powodowa wskazała, z jakich okoliczności faktycznych wywodzi żądanie. Nadto w pierwszym z pism żądana kwota była wyższa.

Zgodzić się natomiast należy, że oszacowanie właściwej wysokości odszkodowania wiązało się z koniecznością podjęcia zabiegów o organizacyjny charakter, jak i ewentualnego poniesienia finansowych wydatków. Strona pozwana nie kwestionowała jednak, że zdołałaby je podjąć w okresie do wytoczenia powództwa. Wspomniane zaniechanie ostatecznie doprowadziło do konieczności wykonania kalkulacji w opinii biegłego. Skarżący nie przeprowadził żadnej analizy, na ile zaskarżone orzeczenie oparto na wyliczeniu odszkodowania z niekorzyścią dla niego, czyli o ile odszkodowanie byłoby odmienne kwotowo, gdyby zostało wyliczone według cen z innej daty.

W ocenie Sądu odwoławczego, zasądzając na rzecz poszkodowanych odsetki ustawowe od dnia wytoczenia powództwa od odszkodowania, obejmującego koszty rewitalizacji akustycznej i od doręczenia odpisu pozwu (zgodnie z żądaniem ) od kwot pokrywających utratę wartości nieruchomości Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 363 § 2 k.c. Określone w tym przepisie przesłanki "szczególnych okoliczności", jak i "innej chwili", pozostawione zostały ocenie sądu. Ocena ta nie może mieć charakteru całkowicie arbitralnego, ale też nie oznacza to, że sąd nie korzysta w tym zakresie - z woli ustawodawcy - ze stosunkowo daleko sięgającej swobody (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., w sprawie I PKN 563/99, opubl. w nr 18 OSNP z 2001r. pod poz. 560). Na gruncie niniejszej sprawy założyć należy, że pozwany co najmniej w chwili wytoczenia powództwa miał możliwość oszacowania i wypłaty odszkodowania, którego wysokość odpowiadałaby kwotom zasądzonym przez Sąd pierwszej instancji. Przyznanie odsetek ustawowych za okres od dnia wytoczenia powództwa oraz doręczenia odpisu pozwu stanowi więc rekompensatę za korzystanie przez pozwanego z kapitału. Takie rozstrzygnięcie nie prowadzi do sprzecznego z funkcją odsetek z art. 481 § 1 k.c. przysporzenia poszkodowanym korzyści finansowych, nieuzasadnionych zakresem zobowiązania pozwanego określonym w art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 p.o.ś.

Rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego rzutowało na rozstrzygnięcie o kosztach procesu przed Sądem I instancji.

Powódka wygrała proces w 61% , co oznacza, że na jej rzecz należało zasądzić - na podstawie art. 100 k.p.c. kwotę 802,37 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego ( 3600 x 2 + 17 x 61% - 3600 zł. ), przy stawce wynagrodzenia, wynikającej z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu / t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461/

Na podstawie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( t. jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025) w zw. z art. 100 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć od strony pozwanej część wydatków pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa ( 6.823,76 zł x 61% ).

Kierując się zaprezentowaną powyżej argumentacją, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił w całości apelację pozwanego, jako bezzasadną, uznając zgłoszone przez niego zarzuty naruszenia zarówno prawa procesowego, jak i materialnego jedynie za wyraz głoślowej polemiki z oceną zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego

i dokonany na jej podstawie poprawnymi ustaleniami faktycznymi, jak również trafnymi rozważaniami Sądu pierwszej instancji. W zakresie omówionym wyżej oddalił także apelację powódki.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu. Powódka wygrała własne postępowanie apelacyjne w 55% i w tym postępowaniu koszty zastępstwa się znoszą. Natomiast wygrała w całości postępowanie wywołane apelacją strony przeciwnej i na jej rzecz - na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. należało zasądzić kwotę 1.800 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - zgodnie z § 6 pkt 5 w związku 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. / t. jedn. Dz. U. z 2013 poz. 461/.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( t. jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025) w zw. z art. 100 k.p.c. należało ściągnąć od powódki z zasądzonych roszczeń kwotę 1.414 złotych , a od strony pozwanej kwotę 1728 złotych tytułem wydatków, związanych z wydaniem opinii przez biegłego w postępowaniu apelacyjnym, pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa ( łącznie koszty opinii wyniosły 3141,91 zł).