

Sygn. akt *I ACa 1485/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 sierpnia 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Karol Ratajczak

Sędziowie: SA Mikołaj Tomaszewski (spr.)

SO (del.) Maciej Rozpędowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Izabela Kyc

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Ż.**

przeciwko (...) **spółce z ograniczoną odpowiedzialnością**

**w P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 23 sierpnia 2017 r., sygn. akt XVIII C 1841/15

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Maciej Rozpędowski Karol Ratajczak Mikołaj Tomaszewski

## UZASADNIENIE

Po ostatecznym zmodyfikowaniu powództwa S. Ż. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 94.694,12 zł, w tym 53.700 zł tytułem utraty wartości rynkowej nieruchomości oraz 40.994,12 zł tytułem nakładów niezbędnych do dostosowania budynku do norm izolacyjności akustycznej, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie XVIII C 1841/15 Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie 1 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 94.694,12 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: a) od kwoty 45.001 zł od dnia 8 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty, b) od kwoty 30.000 zł od dnia 24 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty, c) od kwoty 19.693,12 zł od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty, natomiast w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie. W punkcie 3 orzeczono o kosztach procesu.

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy ustalił, że lotnisko (...) powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. Przed I Wojną Światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiono samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W.-O. lotniskiem w kraju. W 1987 roku powstało P., które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł.. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami są P., Miasto P. oraz Skarb Państwa. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, którego powierzchnia użytkowa zwiększyła się do 2 400 m kwadratowych. Dzięki temu możliwe stało się odprawianie 100 000 – 200 000 pasażerów rocznie. W 2000 roku rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A.. W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową. W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 roku uruchomiono połączenia do: K./B., W., M., L., oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 – 2007 uruchomiono kolejne połączenia do: L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C., K.. W 2008 roku przystąpiono do rozbudowy terminalu pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S.. W dniu 28 lutego 2011 r. R. (...)w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”. W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminalu pasażerskiego – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych – projekt współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. W maju 2012 r. odbyły się uroczyste inauguracje rozbudowanych płaszczyzn lotniskowych – nowej równoległej drogi kołowania oraz rozbudowanej płyty postojowej oraz otwarcie rozbudowanego terminalu pasażerskiego – strefa przylotów i przyszła hala odpraw. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu pasażerskiego – początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów. W 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. z (...) skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z (...) skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P.-Ł. jest własnością pozwanej spółki (...) Sp. z o.o. w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P.. Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. Uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: 1) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 2) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; 3) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 50 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 40 dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: 1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izol linii

równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; 2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska. W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Powyzsza uchwała weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka jest właścicielem nieruchomości zabudowanej jednokondygnacyjnym, niepodpiwniczonym budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej, położonej w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość składa się z działek gruntu o łącznej powierzchni  $1.777$  m<sup>2</sup>, oznaczonych w ewidencji jako obręb P., arkusz mapy 6, działki nr (...).

Nieruchomość powódki S. Ź. znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. –Ł. w P..

Sejmik Województwa (...) uchwałą z dnia 30.01.2012 r., wprowadził strefę ograniczonego użytkowania wokół lotniska P.- Ł., przede wszystkim z uwagi na spodziewany poziom hałasu. Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Planowany w przyszłości wzrost intensywności lotów nie daje możliwości poznania faktycznym właścicielom i potencjalnym nabywcom skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Sam fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach, w tym potencjalni ich nabywcy, muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych, ustalonego we wskazanej wyżej uchwale.

Na dzień wejścia w życie ww. uchwały, przedmiotowa nieruchomość składała się z działek o kształcie zbliżonym do prostokąta, ogrodzoną siatką zawieszoną na słupkach stalowych. Dojście do budynku i wjazd na działkę utwardzone betonem. Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej – od ul. (...). Częścią składową nieruchomości jest jednorodzinny, jednokondygnacyjny, niepodpiwniczony budynek mieszkalny w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej. Niezabudowana część gruntu użytkowana jako ogródek przydomowy – nasadzenia drzew i krzewów. Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej.

Dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość powódki brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T., teren na którym położona jest nieruchomość oznaczono symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

W związku z usytuowaniem nieruchomości w strefie wewnętrznej wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu o kwotę 53.700 zł w związku funkcjonowaniem lotniska i w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P..

Uchwała tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska wywiera wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na tym obszarze, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, a tym samym ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem związane między innymi z hałasem lotniczym, którego wartość przekracza granice hałasu wyrażonego wskaźnikiem równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych. Skutkuje to spadkiem cen uzyskiwanych za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem.

Równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 63,2$  dB oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 57,7$  dB został ustalony dla wymagań normy (...)i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego 92,4 dB, dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych wyznaczonej dla trzech najniekorzystniejszych miesięcy 2015 r. zgodnie z p. 8.2 czyli dla 69,8 operacji lotniczych dla pory dnia i 9,7 operacji dla pory nocy. Długookresowy równoważny poziom dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eq,zew,D} = 65,6$  dB oraz dla nocy  $LA_{eq,zew,N} = 58,6$  dB został ustalony dla wymagań normy (...) i dla średniego poziomu ekspozycyjnego równego 92,4 dB; dla przedziału czasu odniesienia 16 godzin dla pory dnia i 8 godzin dla pory nocy oraz liczbie operacji lotniczych dla sytuacji po wprowadzeniu (...) stan na rok 2034, czyli dla 120 operacji lotniczych dla pory dziennej i 12 operacji lotniczych dla pory nocnej.

W normie (...) miarodajny poziom hałasu określony został przez wartość maksymalnego poziomu dźwięku dla pory dnia i wynosi 70 dB. W normie (...) miarodajny poziom hałasu dla stanu na 2034 r. będzie określony przez wartość poziomu maksymalnego dla pory nocy i wyniesie 88 dB.

W związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., na podstawie danych zawartych w Polskich Normach, w budynku powódki wymienić należy okna i drzwi balkonowe na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać dodatkowe obudowy przegród zewnętrznych podnoszących izolacyjność akustyczną.

W związku z powyższym nakłady na dostosowanie budynku mieszkalnego powódki w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej należy dokonać poprzez:

1. wymianę okien i drzwi balkonowych:

- okien skrzynkowych drewnianych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o powierzchni do 2,0 m<sup>2</sup>, obsadzone na kotwach stalowych; okna o izolacyjności akustycznej  $RA_{2} \geq 42$  dB;

- drzwi balkonowych zespolonych na drzwi balkonowe z PCV, obsadzone na kotwach stalowych; drzwi balkonowe o współczynniku izolacyjności akustycznej  $RA_{2} \geq 42$  dB;

- okien zespolonych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o powierzchni do 2,5 m<sup>2</sup>, obsadzone na kotwach stalowych; okna o współczynniku izolacyjności akustycznej  $RA_{2} \geq 42$  dB;

- okien zespolonych na okna z PCV rozwierane i uchylno-rozwierane dwudzielne o powierzchni ponad 2,5 m<sup>2</sup>, obsadzone na kotwach stalowych; okna o współczynniku izolacyjności akustycznej  $RA_{2} \geq 43$  dB.

2. wentylację nawiewno-wyciągową:

- montaż centrali wentylacyjnej – 1 szt.;

- czerpnie ściennie prostokątne typ A o obwodach do 1300 mm – 1 szt.;
- wyrzutnie ściennie prostokątne typ A o obwodach do 1300 mm – 1 szt.;
- tłumiki akustyczne rurowe proste o średnicach do 200 mm – 2 szt.;
- anemostaty kołowe ze skrzynką rozprężną o średnicach do 160 mm – 6 szt.;
- przewody wentylacyjne AirFlex o średnicy 176 mm przy udziale kształtek do 35% - 16,50 m<sup>2</sup>;
- przewody wentylacyjne AirFlex o średnicy do 100 mm przy udziale kształtek do 35% - 14,50 m<sup>2</sup>;
- podłączenie i uruchomienie instalacji wraz z regulacją – 1 szt.

3. roboty przygotowawcze i wykończeniowe w postaci: przebicia otworów w ścianach o grubości 1 cegły na zaprawie cementowo-wapiennej pod przewody wentylacyjne; izolacje cieplne i przeciwdźwiękowe pionowe z filców z wełny mineralnej na sucho – przewody wentylacyjne; obudowa kanałów wentylacyjnych płytami gipsowo-kartonowymi na rusztach metalowych pojedynczych, obudowa jednowarstwowa 55-01; dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych sufitów; dwukrotne malowanie farbami emulsyjnymi starych tynków wewnętrznych ścian; przestawianie i zabezpieczanie mebli, zabezpieczanie ścian, okien i drzwi, sprzętanie oraz wywóz i utylizacja materiałów porozbiórkowych.

Uwzględniając powyższe, koszt nakładów niezbędnych do dostosowania budynku mieszkalnego powódki do norm izolacyjności akustycznej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P. wyniesie 40.994,12 zł (w tym VAT).

Pismem z 23 sierpnia 2013 r. powód wezwał pozwanego (...) Sp. z o.o. w P. do zapłaty kwoty 300.000 zł, w tym kwoty 240.000 zł tytułem obniżenia wartości nieruchomości oraz kwoty 60.000 zł tytułem koniecznych nakładów na zwiększenie izolacyjności akustycznej budynku mieszkalnego.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty, pozwany wskazał, że przewiduje możliwość wypłaty dobrowolnego odszkodowania wyłącznie na modernizację akustyczną nieruchomości w ramach procedury koncepcyjnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w znacznej części.

W niniejszej sprawie powódka S. Ż. domagała się kwoty 53.700 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości wskazując, że z uwagi na fakt wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. uchwałą nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. należąca do powódki nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ww. obszaru. Powódka podnosiła, że w związku z funkcjonowaniem ww. lotniska i wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – z uwagi na hałas – doszło do spadku wartości rynkowej jej nieruchomości. Dalej wnosila też o zwrot nakładów koniecznych na rewitalizację akustyczną nieruchomości w kwocie 40.994,12 zł.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska z niniejszym rozszczeniem można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Uchwała nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 r.

Powódka w piśmie z dnia 23 sierpnia 2013 r. wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za spadek wartości nieruchomości, dochowała więc terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 cyt. ustawy.

Zgodnie z art.129 ust 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (dalej p.o.ś.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości

może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ustępem 2 ww. artykułu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Odnosząc się do podstawy prawnej roszczenia powoda wskazać należy, że przewidziana w art. 129 p.o.ś. odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. Artykuł 135 ust. 1 p.o.ś., przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 p.o.ś., zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt 6 p.o.ś., nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. W art. 129 - 136 p.o.ś. ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą. Z art. 129 ust. 2 p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym 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. Według art. 129 ust. 2 p.o.ś., ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia 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) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09, LEX nr 578138).

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie istnieje związek przyczynowy pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i ograniczeniami powódki w korzystaniu ze swojej nieruchomości (i w związku z korzystaniem z niej – ze środowiska), wynikających z hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska Ł., a szkodą powódki w postaci zmniejszenia wartości nieruchomości. Obszar ograniczonego użytkowania dla terenów wokół lotniska Ł. wprowadzono, bo nie można było dotrzymać standardów emisji hałasu dla środowiska. Hałas natomiast ogranicza sposób korzystania z nieruchomości powódki, bo w związku z utworzeniem obszaru, powódka musi znosić przekroczenia norm hałasu na swojej nieruchomości. Jak wynika z opinii biegłego K. R. (1) nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. Dla nich strefa obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w strefie za niższą cenę w porównaniu z nieruchomościami położonymi na terenach podobnych, a położonych poza strefą. W związku z tym jest oczywiste, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego jest związane z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a konkretnie z ograniczeniem w korzystaniu z nieruchomości związanym z korzystaniem ze środowiska polegającym na obowiązku znoszenia przekroczeń norm hałasu lotniczego.

Jak ustalono powyżej, wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania było konsekwencją planów realizacji przez pozwanego przedsięwzięcia pod nazwą „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im.

(...), na którego realizację zezwoliła decyzja z dnia 28 lutego 2011 r. Wcześniej rozpoczęta modernizacja i rozbudowa lotniska miała swój początek w 1999 r., kiedy pozwana spółka rozpoczęła swoją działalność uzyskując certyfikat na działalność lotniskową. W latach 90-tych lotnisko Ł. było zarządzane przez P. dopiero w 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D.. Sukcesywnie od 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy, dzięki czemu możliwe stało się odprawienie 100.000 – 200.000 pasażerów rocznie. Wskazać należy, że w tym okresie latach emisje emitowane przez lotnisko miały znacznie mniejsze natężenie. Ze statystyki lotów/ ruchu lotniczego/ ruchu pasażerskiego przedłożonej przez pozwanego do odpowiedzi na pozew, wynika, że liczba operacji lotniczych od 2000 roku sukcesywnie się zwiększa i w 2000 r. z (...) skorzystało 227.847 pasażerów, przy 13.225 operacjach lotniczych, gdzie już w 2008 r. liczba pasażerów wyniosła 1.274.679 przy 23.609 operacji lotniczych. Natomiast w 2012 r. liczby te odpowiednio wynosiły 1.595.221 i 25.261. Zatem wzrost natężenia ruchu od 1997 roku jest znaczny. Natomiast w latach 90-tych nie funkcjonował w ogóle ruch cywilny pasażerski, lotnisko Ł. było bowiem lotniskiem wojskowym i zakres natężenia ruchu, jego częstotliwość i związany z tym hałas był nieporównywalnie mniejszy. Lotnisko Ł. była wówczas dla właścicieli sąsiednich nieruchomości nie jako atrakcją, ciekawostką, a nie uciążliwością. Jednocześnie wskazać należy, że zgodnie z ww. przedsięwzięciem pozwany do 2034 r. przewiduje jeszcze zwiększenie operacji lotniczych do 120 operacji w porze dziennej w przypadku samolotów rejsowych i czarterowych, co wiązać ma się ze zwiększeniem hałasu w porze dziennej o 3 dB. Mimo podjęcia wszelkich działań organizacyjnych i technicznych hałas związany z eksploatacją lotniska powoduje i będzie powodował przekroczenie dopuszczalnych norm, co skutkowało wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania na terenie objętym działaniem lotniska. Podkreślić należy, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na tym lotnisku zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową. Trudno było także ówczesnie przewidzieć, że dojdzie do wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – zwłaszcza, że w latach 90-tych zakładano, że lotnisko Ł. funkcjonować będzie do 2012 – 2015, a w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego m. P. z 1994 r. zakładano, że w przypadku radykalnego wzrostu ruchu lotniczego dojdzie do rozbudowy lotniska K. i przeniesienie lotniska Ł.. Wskazać należy, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania doprowadziło do usankcjonowania ponadnormatywnego hałasu emitowanego przez lotnisko, pozbawiając tym samym właścicieli nieruchomości prawa do żądania zaniechania uciążliwych emisji, które są związane immanentnie z własnością nieruchomości, co również nie było do przewidzenia w dacie nabycia nieruchomości przez powódkę (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2010 r., II CSK 685/09, L.).

W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były podnoszone przez pełnomocnika pozwanego zarzuty, że pozwany podejmuje środki mające na celu zminimalizowanie uciążliwości związanych z działalnością lotniska dla sąsiednich nieruchomości mieszkalnych. Działania te, jak wynika z opinii biegłego, nie doprowadziły do zmniejszenia poziomu hałasu do takiego poziomu, który odpowiadałby normom wskazanym w wyżej cytowanym rozporządzeniu i tym samym umożliwiłyby zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska (...).

Z opinii biegłego K. R. (1) wynika, że w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nastąpił spadek wartości nieruchomości powódki znajdującej się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł.. Spadek ten stanowi różnicę między wartością gruntu wg stanu na dzień 28 lutego 2012 r. wg aktualnego przeznaczenia, a wartością gruntu wg stanu z dnia 28 lutego 2012 r. traktowanego jako terenu nie obciążonego ponadnormatywnym hałasem i związanym z nim ograniczeniami. Z wyliczeń biegłego wynika, że spadek wartości rynkowej nieruchomości powódki stanowi kwotę 53.700 zł. Powyższa kwota zdaniem Sądu stanowi szkodę powódki w związku z usytuowaniem przedmiotowej nieruchomości w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P., która pozostaje w adekwatnym związku z istniejącymi na tym terenie przekroczeniami norm hałasu i wynikającymi z tego ograniczeniami w prawie własności powoda. Obowiązek znoszenia tych przekroczeń wynika zaś z wprowadzenia obszaru ograniczonego ww. uchwałą Sejmiku nr (...). Powódka nie może korzystać ze swojej nieruchomości wolnej od hałasu lotniczego, przekraczającego nadto dopuszczalne przez obowiązujące prawo poziomy emisyjne. W ocenie Sądu utrata wartości nieruchomości powódki nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi

dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z 12.10.2001r. III CZP 57/01 (publik. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym 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 (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 r., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 r., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 r., sygn. akt I ACa 626/09 i z dnia 17 czerwca 2010 r., sygn. akt I ACa 772/09).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 53.700 zł tytułem spadku wartości nieruchomości.

Przechodząc do żądania zwrotu nakładów koniecznych dla rewitalizacji akustycznej budynku powódki, to zgodnie z treścią art. 136 § 3 uprosz - „w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 par. 2 upos (czyli szkodą będącą w związku z ograniczeniami sposobu korzystania z nieruchomości związanymi z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania), są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie” - żądanie odszkodowawcze było w pełni uzasadnione.

Jest oczywistym, że budynek użytkowany na potrzeby mieszkaniowe wymaga ochrony akustycznej, podlega zatem 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.).

Zgodnie z § 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne - jedną z uciążliwości, przed którą należy chronić budynki przeznaczone na pobyt ludzi (ust. 1) jest hałas.

Na podstawie § 323 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia budynki mieszkalne należy chronić przed hałasem zewnętrznym przenikającym do pomieszczenia spoza budynku.

Zgodnie z § 325 ust. 1 budynki mieszkalne (...) należy sytuować w miejscach najmniej narażonych na występowanie hałasu i drgań, a jeżeli one występują i poziomy ich przekraczają wartości dopuszczalne, określone w przepisach o ochronie przed hałasem i drganiami, należy stosować skuteczne zabezpieczenia. Poziomy hałasu reguluje Polska Norma (§ 326 ust. 1), a przegrody zewnętrzne i wewnętrzne oraz elementy budowlane powinny mieć określoną w Polskiej Normie izolacyjność akustyczną (§ 326 ust.2).

W uchwale Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W przedmiotowej uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat

akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego, zgodnie bowiem z dyspozycją art. 136 ust. 3 p.o.ś. - w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, nie stoi na przeszkodzie zasądzenie na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej budynku pomimo faktu, że powódka takich kosztów jeszcze nie poniosła.

W tym kontekście Sąd Okręgowy wskazał, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu.

Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2.

Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione” – stąd też przepisu art. 136 ust. 3 p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazanego w art. 129 ust. 2 tejże ustawy. Wysokość szkody powódki – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku – została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego z dziedziny akustyki W. P. oraz biegłego sądowego z dziedziny budownictwa Z. B..

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że szkoda w majątku powódki przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powódki nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i wykonania robót przygotowawczych i wykończeniowych.

Jak wskazano powyżej związku z usytuowaniem budynku mieszkalnego powódki w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska Ł. w P., na podstawie danych zawartych w Polskich Normach, w budynku powódki wymienić należy okna i drzwi balkonowe na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz wykonać dodatkowe obudowy przegród zewnętrznych podnoszących izolacyjność akustyczną.

Budynek mieszkalny powódki spełniał wymogi Polskiej Normy (...) z zakresu izolacyjności akustycznej.

Aby dostosować budynek położony w P. przy ul. (...) należy wymienić okna i drzwi balkonowe na okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej. Ze względu na to, że po wymianie okien zostaną zmienione warunki dotyczące wentylacji pomieszczeń należy dostosować pomieszczenia do spełnienia wymogów zapisanych w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W pomieszczeniach przeznaczonych

na pobyt ludzi należy zapewnić odpowiednie wymiany powietrza przez cały czas obojętnie od pory roku i warunków atmosferycznych panujących na zewnątrz budynku. Wentylacja grawitacyjna działa poprawnie przy występowaniu różnicy pomiędzy temperaturą pomieszczenia a temperaturą zewnętrzną oraz przy różnicy ciśnień zależnej od siły wiatru, wilgotności powietrza itp. Okna, które należy zastosować w celu poprawy izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych posiadają deklarowaną izolacyjność akustyczną jedynie w przypadku szczelnego ich zamknięcia (nie można stosować nawietrzaków okiennych lub pozostawiać okna z tzw. rozszczelnieniem). Jak wynika z opinii biegłych, nie jest możliwe również otwieranie okien w okresach podwyższonych temperatur kiedy zupełnie nie działa wentylacja grawitacyjna. Ze względu na to, należy w tym budynku zastosować wentylację mechaniczną – zapewnić wentylację pomieszczeń poprzez zastosowanie nawiewu świeżego powietrza do pokoi i wyciągu zużytego powietrza z pomieszczeń „brudnych” (kuchnia, łazienka, w.c., garderoba), czyli zastosować wentylację nawiewno-wyciągową z możliwością sterowania wielkością strumienia powietrza do poszczególnych pomieszczeń poprzez zastosowanie centrali wentylacyjnej ze sterownikiem.

Zapewnienie wymiany powietrza w pomieszczeniach wynika z normy (...) (Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej – Wymagania). Jak wynika z opinii biegłych z dnia 30 grudnia 2016 r. wentylacja pomieszczeń nawiewno-wyciągowa zapewniona będzie dzięki zastosowaniu centrali wentylacyjnej zabudowanej w pomieszczeniu garażowym lub poddasza nieużytkowego oraz przewodom wentylacyjnym poprowadzonym na parterze pod sufitem w obudowanych i izolowanych kanałach z płyt gipsowo-kartonowych, a na poddaszu kanały poprowadzone mogą być nad sufitem podwieszanym. Do pomieszczeń tzw. „brudnych” (kuchnia, łazienka) poprowadzone będą przewody wyciągowe, a do pokoi przewody nawiewne. Na przewodach przy centrali zastosowane będą tłumiki akustyczne, a przy anemostatach skrzynki rozprężne. Strumień wymiany powietrza dla wywiewu wynosi  $120\text{m}^{(3)}/\text{h}$  a dla nawiewu  $170\text{m}^{(3)}/\text{h}$ . Przyjęta centrala wentylacyjna o wydajności  $300\text{m}^{(3)}/\text{h}$  zapewnia powyższe strumienie wymiany wraz z możliwością wymaganego chwilowego zwiększenia wydajności. Zastosowanie centrali wentylacyjnej spowoduje wzrost kosztów utrzymania związany z poborem energii elektrycznej przez wentylatory oraz koszty przeglądów i konserwacji. Koszty te można zniwelować w znacznym stopniu poprzez zastosowanie w centrali nawiewno-wyciągowej wymiennika ciepła (rekuperatora) i odzysk ciepła z powietrza wydalanego na zewnątrz budynku.

Wartość nakładów robót remontowo – budowlanych biegły z zakresu budownictwa określił za pomocą podejścia kosztowego, metodą odtworzeniową. Wartość tych robót, stawkę robocizny, narzutu kosztów pośrednich, zysku i kosztów zaopatrzenia oraz ceny okien o podwyższonej izolacyjności biegły przyjął w oparciu o biuletyny, katalogi i wywiady przeprowadzone w firmach produkujących okna.

Łączna wartość tych nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi kwotę 40.994,12 zł (z 8% podatkiem VAT), na którą składają się 21.295,18 zł tytułem wymiany stolarki okiennej, 13.918,25 zł tytułem wykonania instalacji wentylacyjnej oraz 5.780,69 zł tytułem robót przygotowawczych i wykończeniowych.

W związku z tym, Sąd Okręgowy zasądził z tytułu nakładów akustycznych na budynek mieszkalny S. Ż. od pozwanego na rzecz powódki kwotę 40.994,12 zł.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawało, że powódka nabyła zabudowaną nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu nieruchomości przez powódkę.

Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności powództwa pozostawała okoliczność, że na lotnisku P.-Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego

Sąd Okręgowy ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość nieruchomości spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensywnością lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Dodatkowo Sąd Okręgowy zauważył, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny nieruchomości. Taka opinia jest daleko idącym uproszczeniem. O ile bowiem jest to możliwe w przypadku nieruchomości komercyjnych (przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej), to jednak prawidłowość taka nie występuje w przypadku nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej łącznie kwoty 94.694,12 zł Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Wskazać należy na treść art. 363 § 2 k.c. zgodnie z którym jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili.

Powódka domagała się zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 23 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, jednak zdaniem Sądu Okręgowego wartość roszczenia została sprecyzowana dopiero w opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości z dnia 23 marca 2017 r. jak i biegłych sądowych z dziedziny akustyki oraz budownictwa z dnia 30 grudnia 2016 r. Zatem Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 45.001 zł od dnia 8 kwietnia 2017 r. do dnia zapłaty (dnia następującego po dniu doręczenia opinii biegłego sądowego K. R. (1) k. 366 - na dzień doręczenia opinii roszczenie powódki w zakresie spadku wartości nieruchomości opiewało na kwotę 45.001 zł), a od kwoty 30.000 zł od dnia 24 stycznia 2017 r. do dnia zapłaty (dnia następującego po dniu doręczenia opinii biegłych sądowych W. P. i Z. B. k. 475 - na dzień doręczenia opinii roszczenie powódki w zakresie nakładów akustycznych opiewało na kwotę 30.000 zł). Tym samym dopiero w dacie doręczenia w/w opinii biegłych znana była już wielkość aktualnej szkody powódki co do nakładów i pozwany był już wówczas zobowiązany do jej naprawienia. Nie spełniając świadczenia na rzecz powódki od dnia następnego pozwany pozostawał więc w opóźnieniu. Od kwoty 19.693,12 zł (rozszerzone powództwo) Sąd zasądził odsetki od dnia 16 maja 2017 r. do dnia zapłaty (od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanemu pisma zawierającego oświadczenie o rozszerzeniu powództwa k. 437). W świetle bowiem powołanego już wyżej stanowiska roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty. W niniejszej sprawie z kolei takim wezwaniem w istocie było pismo obejmujące rozszerzenie żądania pozwu, które pozwanemu doręczone zostało w dniu 15 maja 2017 r.

Dalej idące roszczenie odsetkowe powódki było bezzasadne i jako takie podlegało oddaleniu (pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Wobec przegrania przez pozwanego sprawy, Sąd pierwszej instancji obciążył go kosztami procesu. Powódka tylko w nieznacznej części przegrała. Co do zasady roszczeniem głównym było roszczenie odszkodowawcze w zakresie spadku wartości nieruchomości jak i nakładów rewitalizacyjnych na budynek mieszkalny, zaś roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie było świadczeniem pobocznym. W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 100 k.p.c. obciążył pozwanego w całości kosztami procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. (pkt 3 wyroku).

Powyższy wyrok w zakresie punktów 1 i 3 zaskarżył apelacją pozwany, który powołując się na zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., § 8 pkt 2 uchwały nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r., art. 129 ust. 2 p.o.ś., art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c., art. 481 § 1 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 poprzez oddalenie powództwa oraz w punkcie 3 poprzez zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie pozwany domagał się zasądzenia od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne.

W pierwszej kolejności wymaga wskazania, iż apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku (...). 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 ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. 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. Przyniesione 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 powódki roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powódce objęcie jej 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 powódki jako właściciela nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. 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 (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym 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.

Według art. 129 ust 2 u.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.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska stygmatyzuje - na rynku - nieruchomości objęte tym obszarem jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia się oddziaływania czy nawet utrzymania się immisji na dotychczasowym poziomie. Nie jest przy tym najistotniejsze w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanых mu praw. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane, toteż samo otwarcie legalnej drogi do zwiększenia liczby operacji lotniczych odstrasza nabywców, a w konsekwencji powoduje spadek wartości nieruchomości.

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia 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) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znieść dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Z uwagi na powyższe należało uznać za bezzasadne zarzuty naruszenia zarówno art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jak i art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.

Za nietrafny należy również uznać argument pozwanego, że uchwała nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nie przewiduje żadnych ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości mieszkalnych, albowiem nie jest to tożsame z brakiem ograniczenia uprawnień przysługujących powódce jako właścicielowi nieruchomości, co niewątpliwie nastąpiło na skutek wprowadzenia (...). Wobec powyższego nie można uznać, aby Sąd Okręgowy w jakikolwiek sposób miał dopuścić się naruszenia § 8 pkt 2 uchwały nr(...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut pozwanego, dotyczący uchybienia przez Sąd przepisom prawa procesowego w postaci przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Wytknięcie tego uchybienia procesowego wymaga wyjaśnienia, nie tylko, jakimi mankamentami dotknięte jest uzasadnienie, ale również wykazania, w jaki sposób jego niedostatki przełożyły się na treść wyroku. Jako że uzasadnienie jest czynnością wtórną do wyrokowania, wskazuje się, że uwzględnienie takiego zarzutu wchodzi w grę jedynie wówczas, gdy braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. W niniejszej sprawie nie mamy jednak do czynienia z taką sytuacją. Sąd Okręgowy wystarczająco wyjaśnił podstawę prawną oraz faktyczną rozstrzygnięcia, a nadto wskazał dowody, na

których się oparł. Jednocześnie wbrew twierdzeniom pozwanego Sąd pierwszej instancji ujawnił motyw, którymi kierował się przy ocenie przydatności przedstawionych przez pozwanego artykułów prasowych i naukowych, analiz i opinii prywatnych. Mianowicie Sąd Okręgowy wprost wskazał, że przedłożone przez pozwanego opinie prywatne nie mogą skutecznie podważyć sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, jak również zastąpić dowodu z tejże opinii. Należy przy tym zwrócić uwagę, że Sąd drugiej instancji w obecnym modelu apelacji jest Sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji Sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę, uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten Sąd oraz ewentualnie także w postępowaniu apelacyjnym. Analiza materiału, którym dysponował Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, pozwala na stwierdzenie, że wnioski tego Sądu wyprowadzone na podstawie tego materiału były trafne.

Nie zachodzi zarzucane w środku odwoławczym naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Przede wszystkim należy wskazać, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, przepis ten, określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia tego przepisu wymaga zatem wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05; z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04). Przepis art. 233 § 1 k.p.c. reguluje jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za okoliczność istotną dla rozstrzygnięcia sprawy - nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02). Wobec powyższego nie mogły stanowić podstawy tego zarzutu zastrzeżenia skarżącego co do pominięcia przez Sąd pierwszej instancji powoływanych przez pozwanego okoliczności, że to operacje w porze nocnej determinują oddziaływanie akustyczne pozwanego, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa oraz że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przez wprowadzeniem (...). Poza tym zarzuty te okazały się bezpodstawne, o czym była już mowa powyżej.

Należy także wskazać, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego sądowego K. R. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą jako pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, że metodologia biegłego sądowego R. jest nieprawidłowa a przeciwstawianie jej poglądów strony pozwanej wspartych prywatnymi opiniami nie może skutecznie podważyć opinii biegłego R.. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w ustnych wyjaśnieniach złożonych w toku rozprawy w dniu 8.06.2017r.

W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które skutecznie podważyłyby dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów.

Powołując się na wyniki badań, biegły R. wyjaśnił, że utworzenie (...) dla lotniska (...) nie wywołało ujemnej reakcji rynku nieruchomości na ceny nieruchomości położone w strefie (...) dla lotniska (...). Dlatego też wbrew zarzutom pozwanego objęcie badaniem przez biegłego nieruchomości położonych również w strefie (...) lotniska (...) nie zniekształcało rzeczywistego ubytku wartości nieruchomości wywołanego utworzeniem (...) dla lotniska (...). Nie można także zgodzić się z zarzutami braku konsekwencji przy nadawaniu cech rynkowych wyróżnionych w opinii w punktach 8.5 i 9.2. Należy bowiem zwrócić uwagę, że wspomniane fragmenty opinii zawierały analizę różnych zbiorów transakcji. (...) poddane analizie w punkcie 8.5 są położone w P. i P. i znajdują się w strefie ograniczonego użytkowania

oraz oddziaływania lotniska, natomiast w punkcie 9.2 przeanalizowano nieruchomości na rynku równoległym poza P. i P., czyli poza obszarem oddziaływania lotniska. Nie można bowiem pomijać, że w punkcie 8.5 przeprowadzono analizę, która miała wskazać, czy utworzenie (...) dla lotniska(...) miało wpływ na ceny transakcyjne na tym obszarze, natomiast w punkcie 9.2 przeprowadzono analizę w celu określenia wartości nieruchomości bez uwzględnienia wpływu (...), w związku z czym konieczne było przyjęcie zbioru transakcji obejmującego nieruchomości położone poza (...). W konsekwencji powyższego konieczne było rozróżnienie cech rynkowych.

Pozwany próbował zdyskredytować wydaną opinię przez odwołanie się do dokumentów w postaci opinii i analiz sporządzonych na jego zamówienie, przez K. S., (...), a także opinii sporządzonych przez biegłą B. H. na potrzeby innych postępowań oraz jej artykułu prasowego, a także artykułu G. B.. Wymaga jednak wyjaśnienia, że wspomniane powyżej analizy i opinie prywatne stanowią formalnie jedynie twierdzenia stron. Podobnie opinie sporządzone przez biegłą H. w ramach innych postępowań sądowych nie korzystają z waloru opinii biegłego w niniejszej sprawie.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że wspomniane analizy i opinie nie zaprzeczają prawidłowości wyboru przez biegłego metody ustalania trendu spadku wartości nieruchomości przez odwołanie się do równania regresji wielorakiej. Ich autorzy podważają jedynie przyjęte do podstawienia w tym równaniu parametry, przede wszystkim zakres użytej dla tego celu próbki transakcji oraz zastosowane zróżnicowanie atrybutów nieruchomości. W związku z tym należy zwrócić uwagę, że wybór tych elementów zastrzeżony jest dla biegłego, analizującego sprawę konkretnej nieruchomości, bowiem zna on najlepiej specyficzne okoliczności tej sprawy, uwarunkowania rynku lokalnego itp.

Zatem omawiane prywatne opinie i analizy nie mogły zatem podważać wiarygodności ocenianej opinii biegłego K. R. (1).

Z powyższych względów pozwany niezasadnie zarzucał pominięcie wskazanych powyżej środków dowodowych.

Oczywiste jest przy tym, 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.

Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielokrotnej.

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

Należy zaakcentować, że wnioski opinii biegłego K. R. zarówno co do spadku wartości nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), jak i poziomu tego spadku, są zbieżne ze stanowiskiem innych biegłych, którzy wydają opinie w innych sprawach dotyczących roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w tej strefie.

W świetle powyższego nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii.

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

W judykaturze utrwalił się natomiast pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 stycznia 2002 r. w spr. II CKN 639/99, LEX nr 53135, z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, nr 11, poz.123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Z tych samych względów nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek apelującego o przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii kolejnego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

Niezależnie od tego należy wskazać, że apelujący nie zachował uprawnień do powoływania się w postępowaniu apelacyjnym na ewentualne uchybienia przepisom postępowania związane z oddaleniem jego wniosków dowodowych, gdyż na najbliższym posiedzeniu Sądu z udziałem fachowego pełnomocnika pozwanego, które miało miejsce w dniu 10 sierpnia 2017 r. (k. 475) nie zostało zgłoszone zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

Za niezasadny należało również uznać zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c. Należy bowiem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego wskazującym, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w zakresie pierwotnego roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości po doręczeniu odpisu opinii biegłego R., zaś w odniesieniu do roszczenia z tytułu konieczności poniesienia nakładów akustycznych po doręczeniu odpisu opinii biegłych P. i B., wszak wówczas niewątpliwie pozwany posiadał już miarodajne dane odnośnie szkody wynikającej ze spadku wartości nieruchomości, co pozwalało mu na ustosunkowanie się do żądania tak co do zasady, jak i wysokości. Warto przy tym zauważyć, że Sąd Okręgowy przyznał odsetki od kwoty rozszerzonego roszczenia dopiero po doręczeniu pozwanemu pisma zawierającego oświadczenie powódki o rozszerzeniu powództwa, co nastąpiło już po otrzymaniu przez pozwanego opinii biegłych. Nie było zatem podstaw do uznania, że odsetki od zasądzonej powódce należności winny być zasądzone dopiero od postulowanej w apelacji daty orzekania.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w instancji odwoławczej znajdowało oparcie w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

Maciej Rozpędowski	Karol Ratajczak	Mikołaj Tomaszewski
--------------------	-----------------	---------------------

--	--	--