

Sygn. akt I ACa 395/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Marek Machnij SA Piotr Daniszewski

Protokolant: sekretarz sądowy Alicja Onichimowska

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i T. S.

przeciwko Portowi Lotniczemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 20 lutego 2020 r. sygn. akt XV C 371/18

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie III (trzecim) w ten sposób że rozstrzyga o kosztach postępowania - nieuiszczonych kosztach sądowych - zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia ustalając, że powodowie wygrali postępowanie w 18,36 % a pozwany w 81,64 % pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku;

2. w punkcie IV (czwartym) w ten sposób że rozstrzyga o kosztach postępowania - kosztach zastępstwa procesowego - zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia ustalając, że powodowie wygrali postępowanie w 18,36 % a pozwany w 81,64 % pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powodów na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Piotr Daniszewski SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij

Sygn. akt I ACa 395/20

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 lutego 2020 r. w sprawie z powództwa E. S. i T. S. przeciwko Portowi Lotniczemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. Sąd Okręgowy w Gdańsku orzekł następująco:

I. zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie licznymi od dnia 23 marca 2018 r. do dnia zapłaty;

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku solidarnie od powodów kwotę 440 zł, od pozwanego kwotę 2.022 zł;

IV. koszty zastępstwa procesowego zniósł wzajemnie między stronami

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są właścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej położonej w G. przy ul. (...). Nieruchomość została opisana w księdze wieczystej (...). W 2008 r., gdy powodowie zakupili nieruchomość, działalność lotniska była odczuwalna, lecz w mniejszym zakresie. Powodowie zakupili nieruchomość za cenę 600.000 zł, budynek był w stanie surowym zamkniętym. Wykończenie i wyposażenie domu kosztowało kolejne 400.000 zł. Powodowie do wykończenia użyli przeciętnych materiałów. Hałas nie był dla powodów jeszcze uciążliwy.

Pozwany prowadzi lotnisko.

W latach 2008-2012 pozwany sporządził dokument pt. „Analiza porealizacyjna związana z zakończeniem realizacji Etapu I rozbudowy Portu Lotniczego (...)w latach 2008 – 2012”. W analizie wykazano, że do przekroczenia poziomu dźwięku w odniesieniu do jednej doby może dochodzić w szczególności na terenach o podwyższonych wymaganiach akustycznych, tzn. m.in. strefy ochronne „A” uzdrowiska, tereny szpitali, domów pomocy społecznej. Występowały przekroczenia poziomu hałasu w środowisku, zarówno w porze dnia jak i nocy, również w innych terenach. Od 2012 r. ilość operacji lotniczych wykonywanych u pozwanego utrzymuje się w zasadzie na równym poziomie. Wykonano następującą ilość operacji lotniczych: w roku 2013 – 35.908, w roku 2014 – 40.047, w roku 2015 – 40.261, w roku 2016 – 41.079, w okresie od stycznia do września 2017 roku – 33.433 operacje.

Nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych wartości długookresowego poziomu dźwięku zarówno w porze dnia (60 dB) jak i w porze nocy (50 dB) w związku z działalnością pozwanego.

Nie ma przy tym jakichkolwiek norm średniego hałasu w ciągu całego dnia i w ciągu całej nocy. Każdego dnia może być inna intensywność ruchu lotniczego. W trakcie kontroli prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska stwierdzono w niektórych punktach kontrolnych jednostkowe przekroczenia poziomu hałasu, jak również systematyczny wzrost poziomu hałasu dla całego obszaru.

Dalej Sąd I instancji wskazał, że przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego wokół Portu Lotniczego (...) w G., w obszarze „B”, poz. 2995 w Załączniku nr (...) do uchwały nr (...) z dnia 29 lutego 2016 roku Sejmiku Województwa (...).

Uchwała nie zmienia obowiązujących norm dla dopuszczalnego poziomu hałasu od operacji lotniczych w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej położonych w strefie B OOU. Uchwała nie zakazuje mieszkańcom tej strefy wstępowania z roszczeniami dotyczącymi immisji. Uchwała nie wprowadza dla nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym w strefie B OOU wymagań technicznych dotyczących izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych.

Ograniczenie w użytkowaniu nieruchomości polega na ograniczeniu korzystania z ogródka z uwagi na hałas lotniczy. W trakcie ruchu samolotów nie można prowadzić rozmów. Hałas jest dokuczliwy szczególnie w godz. 06:00 – 09:00 oraz 21:00 – 23:00.

W 2011 r. dochodziło do przekroczenia obowiązujących norm hałasu (50 dB w porze nocnej, 60 dB w porze dziennej) dla nieruchomości położonych w strefie „B” OOU.

W latach 2008-2017 wzrost ruchu pasażerskiego na lotnisku pozwanego wzrósł o 136%, przy jednoczesnym wzroście liczby operacji lotniczych.

Bezsporne było, że w okresie od 17 kwietnia 2014 r. do 29 kwietnia 2014 r. oraz od 20 maja do 21 maja 2015 r. (...) Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przeprowadził pomiary hałasu generowanego przez ruch lotniczy. W obu pomiarach nie stwierdzono przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu.

W lutym 2018 r. powodowie zlecieli H. A. sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości zabudowanej G. ul. (...) w dzielnicy K., obręb (...), działka nr (...), województwo (...), opisanej w księdze wieczystej (...). W operacie tym wskazano, że zmniejszenie wartości nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym związane z lokalizacją w strefie B obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego wyniosło 88.223 zł, zaś koszty dostosowania do wymagań technicznych dotyczących budynków zlokalizowanych w obszarze ograniczonego użytkowania przez budynki istniejące wyniosły 20.700 zł.

Powodowie zamierzali zamontować elementy wygłuszające, aby mieć możliwość sprzedaży nieruchomości. Powodowie po raz pierwszy oferowali nieruchomość do sprzedaży w 2012 r.

Powodowie obecnie wynajmują nieruchomość, ponieważ otrzymali propozycję pracy najpierw w G., później w W.. Obecnie powodowie mieszkają w W.. Powodowie nie zamieszkują w przedmiotowej nieruchomości od 2011 r., przyjeżdżają tu raz na kwartał na kilka dni.

Sąd a quo wskazał, że w piśmie z dnia 19 lutego 2018 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Pismo doręczono w dniu 21 lutego 2018 r.

W odpowiedzi pozwany przesłał do pełnomocników powodów formularz wraz z pismem przewodnim, które zawierało prośbę o jego wypełnienie. Pozwany informował, że wypełnienie formularza jest dobrowolne. W formularzu pozwany wskazał zakres informacji, jakie mają uzupełnić powodowie.

Pełnomocnik powodów poinformował pozwanego, że żądane w formularzu dane i informacje zostały już pozwanemu wcześniej przekazane i że do dnia 19 marca 2017 r. jest upoważniony do załatwienia sprawy w drodze pozasądowej ugody.

Powodowie wystosowali ponowne wezwanie w piśmie z dnia 1 marca 2018 r.

W okresie od 11 lipca 2018 r. do 31 sierpnia 2018 r. (...) Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska przeprowadził kontrolę w pozwanym przedsiębiorstwie. W ramach kontroli ustalono w szczególności, że:

- działalność pozwanego powodowała przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w punkcie pomiarowym (...) w B. w strefie „B”;
- przeprowadzone w dniach 24 – 31 sierpnia 2018 r. badania na posesji D. (...), nie wykazały przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w żadnej z dób;
- dopuszczalna liczba lotów w porze nocnej nie została przekroczona w zbadanym okresie II i III kwartału 2018 r.;

- działalność pozwanego jest znacznie intensywniejsza niż zakładano przy sporządzeniu analiz, które posłużyły wyznaczeniu OOU;

- w dniach 28 lipca i 22 września 2017 r. działalność pozwanego powodowała przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu poza OOU, na terenie gminy P. oraz gminy Ż., przekroczenia występowały również w części strefy „B”.

Uchwała nie wprowadziła jakichkolwiek ograniczeń korzystania z nieruchomości należącej do powodów. Nabywcy kupujący nieruchomość przed wprowadzeniem OOU mieli już świadomość przelotów samolotów do i z lotniska.

Monitoringiem w pierwszej kolejności objęto dwie dzielnice G., których obszar położony jest zarówno w strefie B OOU, jak i poza strefą. Analiza dotyczyła cen transakcyjnych dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz dla działek niezabudowanych w poszczególnych obrębach, z podziałem na dwa okresy: przed wejściem w życie uchwały oraz po jej wejściu w życie. Okres monitoringu dotyczył 2 lat przed wejściem w życie uchwały oraz od wejścia w życie uchwały do chwili obecnej. Przeanalizowano 146 transakcji dotyczących budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz 104 transakcje dotyczące działek niezabudowanych.

Na terenie obszaru K. nastąpił spadek cen nieruchomości o 3,27%, natomiast na terenie (...) o 4,39%. Średnio spadek z 2 dzielnic wyniósł 3,83%.

Nieruchomość położona jest ok. 10 km od centrum miasta, ok. 7 km od dzielnicy (...). Z analizy cen atrakcyjnych wynikało, że dzielnica, w której znajduje się wyceniana nieruchomość, nie jest odbierana przez potencjalnych nabywców jako szczególnie atrakcyjna.

Aktualna wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości według stanu z dnia wejścia w życie uchwały i cen aktualnych, bez uwzględnienia położenia w strefie B OOU, po analizie transakcji z trzech dzielnic, wynosi 702.545,92 zł – po zaokrągleniu 703.000 zł.

Obliczając średnią z 3 dzielnic, tzn. dodatkowo z uwzględnieniem dzielnicy (...), średni spadek cen nieruchomości w strefie OOU i poza tą strefą wyniósł 2,86%.

Wartość nieruchomości uwzględniająca lokalizację w strefie B OOU wyniosła 682.894,20 zł – po zaokrągleniu 683.000 zł.

Utrata wartości nieruchomości w związku z uchwałą w sprawie utworzenia OOU wyniosła 20.000 zł.

W okresie 28 czerwca – 29 czerwca 2019 r. przeprowadzono pomiary hałasu w punkcie pomiaru na sąsiedniej nieruchomości. Hałas na tej działce powodowany przez statki powietrzne lądujące i startujące z pozwanego Portu Lotniczego nie powodował przekroczenia wartości dopuszczalnych wynoszących 50 dB dla czasu oceny 8 godzin w nocy i 60 dB dla czasu oceny 8 godzin w dzień.

Na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością powodów zlokalizowanej przy ul. (...) nie występuje zjawisko ponadnormatywnego hałasu lotniczego.

Nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem jednorodzinym zlokalizowana przy ul. (...) została sprzedana w wyniku licytacji komorniczej za cenę 63. 000 zł. Z kolei nieruchomość usytuowana przy ul. (...) została sprzedana za cenę 700.000 zł.

Konstruując stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy oparł się na załączonych do akt sprawy dokumentach, które uznał w całości za wiarygodne i uwzględnił dokonując rekonstrukcji istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych.

Sąd a quo podniósł, że w sprawie zaistniała konieczność pozyskania wiadomości specjalnych, dlatego też dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłej sądowej w zakresie szacowania nieruchomości A. R. na okoliczność wpływu

wprowadzenia OOU na wartość nieruchomości stanowiącej własność powodów. Opinię tę Sąd I instancji ocenił jako sporządzoną rzetelnie i profesjonalnie, z zachowaniem prawidłowej metodologii. W treści wskazano jasne, precyzyjne wnioski, które wynikały z ustalonych przez biegłego danych. Dopuszczony i przeprowadzony w toku niniejszego postępowania dowód posłużył do Sądowi Okręgowemu do ustalenia, że po wprowadzeniu OOU doszło do pewnego spadku wartości nieruchomości. Biegła sądowa w sposób wyczerpujący odniosła się również do zastrzeżeń zgłaszanych przez strony postępowania.

Ponadto, stosownie do art. 278<sup>1</sup> k.p.c. Sąd a quo przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego w zakresie akustyki środowiska na okoliczność pomiarów poziomu hałasu na nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością powodów. Są to nieruchomości na tyle podobne i blisko usytuowane, że nie było potrzeby przeprowadzania opinii w niniejszej sprawie. Z opinii tej wynikało, że nie dochodzi do przekroczenia norm hałasu.

Sąd I instancji ocenił, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd a quo wskazał, że spór pomiędzy stronami ogniskował się wokół ustalenia wysokości należnego odszkodowania za powstałą szkodę w wyniku obniżenia wartości nieruchomości, które powstało w wyniku ustanowienia ograniczonego obszaru użytkowania (OOU) dla nieruchomości, która stanowiła własność strony powodowej.

Powodowie wywodzili swoje roszczenia w pierwszej kolejności z przepisu art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. z 2019 roku, poz. 1396 ze zm. – dalej jako u.p.o.ś.), zgodnie z którym w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. W sprawach, tego rodzaju wyłączone zostało zastosowanie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Natomiast zgodnie z art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. aktualnym na chwilę wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można było wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Sąd Okręgowy jednocześnie zaznaczył, że przepis art. 435 k.c. nie mógł stanowić podstawy odpowiedzialności strony pozwanej, skoro przepisy ustawy – Prawo ochrony środowiska stanowią *lex specialis* względem przepisów kodeksu cywilnego. W przypadku działalności lotniska nie mamy do czynienia z czynem niedozwolonym, sprzecznym z prawem. Wprowadzenie OOU związane jest z uprawnieniem do odszkodowania i jednocześnie wyłączeniem innych norm.

Sąd a quo wskazał, że niemniej jednak ustawą z dnia 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z dnia 8 marca 2019 r.), wchodzącą w życie z dniem 14 marca 2019 r., zmieniono art. 129 ust. 4 u.p.o.ś., który otrzymał brzmienie: „z roszczeniem, o którym mowa w ust. 1-3, można wystąpić w okresie 3 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości.”. Do ww. roszczeń, powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy zmieniającej, w stosunku do których nie upłynął termin, o którym mowa w art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. w brzmieniu dotychczasowym, stosuje się art. 129 ust. 4 w nowym brzmieniu. Powyższa zmiana związana była z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 7 marca 2018 r. w sprawie o sygn. akt K 2/17, który uznał przepis art. 129 ust. 4 za niezgodny z art. 64 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Zgodnie z przytoczonym wyrokiem przepis ten tracił moc obowiązującą z upływem 12 (dwunastu) miesięcy od dnia ogłoszenia wyroku w Dzienniku Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej, to zaś nastąpiło w dniu 14 marca 2018 r. (Dz.U.2018.534).

Sąd I instancji podniósł, że uchwała nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. Sejmiku Województwa (...) wprowadzająca obszar ograniczonego użytkowania weszła w życie z dniem 30 marca 2016 r., tym samym pierwotnie przewidziany termin

zawity na wniesienie pozwu upływał 31 marca 2018 r. Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że na gruncie niniejszej sprawy zastosowanie będzie miał przepis art. 129 ust 4 u.p.o.ś. w poprzednim brzmieniu, a zatem termin 2 letni.

Sąd a quo w niniejszej sprawie w pełni podzielił stanowisko wyrażane w judykaturze, że dla zachowania terminu, o którym mowa w omawianym przepisie, wystarczające pozostaje skuteczne zgłoszenie roszczeń podmiotowi zobowiązanemu do jego spełnienia, więc pozwanemu. Powodowie zgłosili pozwanemu swoje roszczenie w piśmie z dnia 19 lutego 2018 r., które doręczono w dniu 21 lutego 2018 r., tzn. przed upływem terminu zawitego.

Sąd Okręgowy uznał, że wykładnia art. 129 u.p.o.ś. daje podstawę do przyjęcia, że znajdzie on zastosowanie do szkody obejmującej obniżenie wartości nieruchomości, jeśli dojdzie do ważnego i rzeczywistego uszczuplenia zakresu i sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości lub zmuszenia właściciela do zmiany dotychczasowego jej przeznaczenia.

Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z treścią Uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego (...) w G. z dnia 29 lutego 2016 r. dla lotniska pozwanego obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy oznaczone literami A (strefa wewnętrzna) i B (strefa zewnętrzna) w zależności od poziomu hałasu. Strefa B (strefa zewnętrzna), ograniczona od zewnątrz granicą obszaru ograniczonego użytkowania (obwiednia izolacji 45 dB w porze nocnej), wymaganej dla terenów o podwyższonych standardach akustycznych oraz od wewnątrz – obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej (wymaganej dla terenów zabudowy mieszkaniowej). Natomiast strefa A (strefa wewnętrzna), ograniczona od zewnątrz obwiednią izolacji 50 dB w porze nocnej i 60 dB w porze dziennej od wewnątrz – granicą terenu lotniska.

W strefie B wprowadzono między innymi zakaz budowy szpitali, domów opieki społecznej i zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, takich jak szkoły, przedszkola, internaty, żłobki, domy dziecka itp. oraz zakaz tworzenia obszarów ochrony uzdrowiskowej. Lokal, który stanowił własność powoda w chwili wejścia w życie uchwały, usytuowany jest właśnie w strefie B, co zostało dostatecznie wykazane dołączonym do akt dokumentem.

Sąd a quo podniósł, że podział na strefy wokół lotniska uwarunkowany był analizą środowiskową. Uznano, że bliskość lotniska w przyszłości będzie coraz bardziej uciążliwa i w związku z tym dochodzi do pewnego rodzaju ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. Co więcej właściciele, którzy w przyszłości będą zamierzali zbyć nieruchomości usytuowane w jednym z obszarów ograniczonego użytkowania, będą musieli liczyć się z tym, że uzyskają niższą cenę sprzedaży nieruchomości aniżeli mogliby uzyskać, gdyby ich nieruchomość znajdowała się poza tego rodzaju obszarem. Potencjalni nabywcy będą mieli bowiem świadomość istnienia aktu prawa miejscowego, który sankcjonuje nieco wyższe niż przeciętnie normy dotyczące ochrony środowiska naturalnego. Potencjalni nabywcy, z lektury przedmiotowej uchwały, dowiedzą się m.in. o tym, że w ich sąsiedztwie nie powstanie już nowe przedszkole. Takie ograniczenia w ocenie Sądu Okręgowego będzie miało wpływ na wartość nieruchomości. Sąd I instancji podkreślił również, że przedmiotowa uchwała nie stworzyła nowego stanu faktycznego, lecz pewne ramy prawne dla dalszego funkcjonowania strefy. Doszło natomiast do istotnej zmiany sytuacji procesowej właścicieli nieruchomości sąsiadujących z lotniskiem. Po upływie terminu zawitego nie będą mogli wystąpić ze stosownymi roszczeniami, będą zmuszeni znosić uciążliwości związane z lotniskiem.

W konsekwencji zdaniem Sądu a quo strona powodowa w sposób należyty wykazała, że odszkodowanie w zasadzie byłoby należne.

Faktem notoryjnym według Sądu Okręgowego było to, że powodowie zmuszeni byli znosić niedogodności związane z sąsiadującym z nimi portem lotniczym. W strefie B OOU występuje znaczny hałas. Jakkolwiek spełnione były normy średnie, to jednostkowo, wielokrotnie dochodziło do przekroczenia norm hałasu, co wiąże się z niedogodnościami. Potencjalni nabywcy nieruchomości położonych w strefie mogą żądać z tego względu stosownego obniżenia ceny. Potencjalni nabywcy w tym momencie otrzymują niezbity argument w negocjacjach do obniżenia ceny, mimo iż jak biegła wskazała kwota obniżenia wartości nieruchomości mieści się w błędzie i marginesie negocjacji ceny nieruchomości. Powodom w przypadku sprzedaży trudno byłoby uzyskać maksymalną cenę z uwagi na rosnącą świadomość społeczną położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Sam OOU powoduje

pewnego rodzaju „naznaczenie”, „skażenie” nieruchomości. Uchwała Sejmiku Wojewódzkiego w pewnym stopniu sankcjonuje ten stan rzeczy, wyłącza nielegalność działań lotniska, które z uwagi na rozwój ruchu lotniczego będą w przyszłości coraz bardziej intensywne.

Sąd Okręgowy podniósł, że w sprawie pozyskano wiadomości specjalne od biegłych sądowych, których zadaniem pozostawała ocena wpływu OOU na cenę nieruchomości stanowiącej własność powodów. W ocenie Sądu I instancji dobrano właściwą metodologię badawczą, polegającą na ustaleniu pewnego współczynnika spadku wartości nieruchomości. Wypreparowano w pewien sposób spośród przyczyn zmian cen nieruchomości tą przyczynę związaną z wprowadzeniem OOU. W ten sposób uzyskano kwotę ok. 20.000 zł obrazującą w pewien sposób tendencję spadku cen w strefie B OOU (różnica pomiędzy wartościami 720.000 zł i 700.000 zł).

Sąd a quo wskazał, że przedstawiona w toku postępowania cena sprzedaży nieruchomości podobnej, tj. 635.000 zł obejmowała sprzedaż w wyniku licytacji komorniczej, której nie można porównać do sprzedaży na wolnym rynku. Podnoszony argument, że zbywca nieruchomości położonej przy ul. (...) w cenę nieruchomości wliczył cenę wyposażenia – mebli kuchennych był zdaniem Sądu I instancji niewiarygodna. Sąd Okręgowy podniósł, że brak jest bowiem wzmianki o tym fakcie w samej umowie. Taka okoliczność pojawia się dopiero w oświadczeniu z dnia 13 lutego 2020 r. D. K. był powodem w sprawie XV C 368/19 przeciwko temu samemu podmiotowi. Sądowi a quo z urzędu wiadomo, że jego powództwo zostało oddalone przed złożeniem oświadczenia. Zatem jest on zainteresowany w wykazywaniu okoliczności mających rzekomo wpływ na cenę nieruchomości. Przy obecnym nasyceniu rynku towarami, w tym i meblami wyposażenie kuchni w przeciętne meble i urządzenia nie może doprowadzać do windowania wartości nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego, gdyby powodowie potencjalnie zamierzali sprzedać przedmiotową nieruchomość, to przyszli nabywcy mogliby zasadnie powoływać się na usytuowanie tejże nieruchomości w OOU, a zatem domagać się obniżenia ceny. Kwota 20.000 zł jest ekwiwalentem szkody powstałej w wyniku wprowadzenia OOU, szkody w rozumieniu szacunkowego spadku wartości nieruchomości. Pozwany jako podmiot odpowiedzialny jest zmuszony taką szkodę zrekompensować.

Ponadto powodowie wnosili o zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonego na jego rzecz roszczenia począwszy od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Wniosek powyższy w ocenie Sądu a quo zasługiwał na uwzględnienie w całości, bowiem zważywszy na okoliczności niniejszej sprawy, strona pozwana popadła w opóźnienie ze spełnieniem świadczenia pieniężnego w momencie, gdy znała treść żądania powodów i mogła rozważyć uznanie jego choćby w części przy pierwszej czynności w sprawie. Wierzytelność została wtedy postawiona w stan wymagalności. Dlatego też na podstawie art. 481 § 1, 2 k.c. oraz art. 455 k.c. o odsetkach orzeczono jak w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd a quo orzekł w punkcie III - IV sentencji wyroku biorąc pod uwagę art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zdanie 1 k.p.c. Powodowie wygrali sprawę w 20%, pozwany w 80%. Całkowita suma kosztów sądowych i wydatków w sprawie wyniosła 10.109,31 zł. Po uwzględnieniu uiszczonych zaliczek, strona powodowa jest zobowiązana zwrócić kwotę 440 zł, zaś pozwana – 2.022 zł.

W ocenie Sądu I instancji celowe pozostawało wzajemne zniesienie pomiędzy stronami kosztów zastępstwa procesowego. Powodowie mieli prawo subiektywnie odczuwać szkodę związaną z wprowadzeniem OOU, nie byli w stanie do końca precyzyjnie ustalić wysokości roszczenia, które należy dochodzić w niniejszym postępowaniu. Niezbędne było w tym zakresie przeprowadzenie wnikliwego postępowania dowodowego. Po stronie pozwanej występuje spółka prawa handlowego, która w ramach swojej bieżącej działalności powinna mieć wpisane prowadzenie sporów sądowych z osobami zainteresowanymi.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając go w części, tj. co do punktu I w całości, punktu II w części dotyczącej pozwanej oraz w punkcie IV. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. dokonanie ustaleń faktycznych pozostających w sprzeczności z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności z opinią biegłego sądowego ds. nieruchomości uznaną przez Sąd za sporządzoną w sposób profesjonalny, prawidłowy i zgodny z tezą dowodową przez przyjęcie, że w związku z wejściem w życie Uchwały doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów, podczas gdy z opinii zasadniczej, opinii uzupełniającej pisemnej i ustnej nie wynika z całą pewnością, iż wartość nieruchomości powodów zmieniła się na skutek wejścia w życie Uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia Obszaru Ograniczonego Użytkowania wokół Portu Lotniczego(...) w G.;
2. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez nieprawidłową, sprzeczną z zasadami logiki ocenę opinii biegłego i uznanie, iż w związku z ograniczeniami korzystania z nieruchomości wynikającymi z Uchwały doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powodów, podczas gdy biegły wskazał, iż wyliczona, różnica w wartości nieruchomości podobnej położonej w OOU albo poza OOU w wysokości 20.000 zł jest nieistotna statystycznie i nie ma żadnego dowodu, ani tym bardziej, iż pozostaje w związku z objęciem spornej nieruchomości Uchwałą Sejmiku Województwa (...);
3. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, iż w stosunku do nieruchomości powodów Jednostkowo, wielokrotnie dochodzi do przekroczenia norm hałasu, co wiąże się z niedogodnościami", podczas gdy dowody zgromadzone w niniejszym postępowaniu wskazują na brak przekroczeń, nawet jednostkowych, właściwych norm hałasu w okolicy nieruchomości powodów;
4. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, iż potencjalny nabywca nieruchomości powodów będą mieli „świadomość istnienia aktu prawa miejscowego, który sankcjonuje nieco wyższe niż przeciętne normy dotyczące ochrony środowiska", podczas gdy w strefie B OOU dopuszczalny poziom dźwięku dla nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkalne nie uległ zmianie i nie jest „nieco wyższy" niż w innym dowolnym punkcie RP;
5. naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z § 5 ust. 1 Uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania wokół Portu Lotniczego (...) w G. przez jego nieprawidłową interpretację, a w konsekwencji przyjęcie, iż w stosunku do nieruchomości powodów doszło do ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, podczas gdy Uchwała nie zmieniła sytuacji prawnej ani faktycznej powodów;
6. naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. 361 k.c. w zw. z art. 136 ust. 2 u.p.o.ś. w zw. z art. § 5 ust. 1 Uchwały Nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 29 lutego 2016 r. przez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy nieruchomość należąca do powodów nie została dotknięta żadnym z ograniczeń związanych z wejściem w życie Uchwały, a tym samym różnica w wartości nieruchomości w OOU oraz poza OOU nie stanowi normalnego następstwa wejścia w życie Uchwały;
7. naruszenie przepisu art. 151 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 25 października 2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. 2204, zwanej dalej „u.g.n.”) i uznane, iż najbardziej prawdopodobną wartością nieruchomości powodów stanowią kwoty: 703 000 zł w OOU") oraz 683.000 zł (poza OOU), podczas gdy zasady logiki i doświadczenia życiowego potwierdzone opinią biegłego wskazują, iż w warunkach rynkowych przy cenach takiego rzędu wielkości, kwota 20.000 zł jest nieistotna, nie może więc stanowić szkody;
8. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez przyznanie atrybutu wiary zeznaniom powódki dotyczącym uciążliwości związanej z ruchem lotniczym, w sytuacji ustalenia, iż powódka od 2011 r. nie zamieszkuje w nieruchomości przy ul. (...), a tym samym zgodnie z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego należałoby uznać, iż nie posiada wiedzy w przedmiotowym zakresie;
9. naruszenie przepisu art. 363 § 2 k.c. w zw. 481 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i zasądzenie na rzecz powodów odsetek ustawowych od kwoty 20.000 zł od dnia 23 marca 2018 r. do dnia zapłaty, przy jednoczesnym ustaleniu wysokości odszkodowania według cen z daty ustalania odszkodowania, co stosowane łącznie prowadzi



do bezpodstawnego przysporzenia po stronie powoda oraz przeniesienia wartości odszkodowania ponad zakres odpowiedzialności pozwanego;

10. naruszenie przepisu art. 100 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i wzajemne zniesienie kosztów zastępstwa procesowego pomiędzy stronami w sytuacji, gdy powodowie wygrali proces jedynie w stosunku do niewielkiej części żądania.

Mając na względzie powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa także co do zasądzonej kwoty 20 000 zł, odstąpienie od zobowiązania pozwanej do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa kosztów sądowych oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powodowie wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 grudnia 2020 r. pozwany zarzucił, iż opinia biegłego sporządzona w sprawie w formie operatu szacunkowego utraciła aktualność z uwagi na upływ dwunastu miesięcy i wniósł o jej aktualizację.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie tylko w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, co do meritum była natomiast bezzasadna i podlegała oddalaniu.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji i czyni je także podstawą własnego rozstrzygnięcia, co tym samym nie wymaga ich ponownego przytaczania. Sąd Apelacyjny uznaje zatem za chybiony zarzut apelującego kwestionującego prawidłowość powyższych ustaleń, odnoszący się przede wszystkim do wniosków wysnutych przez Sąd a quo z opinii biegłej do spraw szacowania nieruchomości, co zostanie szerzej przedstawione w dalszej części rozważań. Natomiast w tym miejscu wyjaśnić trzeba – w nawiązaniu do wniosku pozwanej z rozprawy apelacyjnej – iż Sąd Odwoławczy nie dopatrył się podstaw do zlecenia biegłej potwierdzenia aktualności opinii w trybie art. 156 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami. (dalej: u.g.n.). Wprawdzie upłynął od daty jego sporządzenia do daty orzekania okres dwunastu miesięcy, o jakim mowa w art. 156 ust. 3 u.g.n., należy jednak mieć na uwadze wyrażony w orzecznictwie pogląd, iż operat szacunkowy, o jakim mowa w u.g.n., stanowi w postępowaniu sądowym element opinii biegłego, nie można zatem utożsamiać dowodu z opinii biegłego z operatem szacunkowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016 r., II CSK 100/16, LEX nr 2203505, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 2 listopada 2016 r., I ACa 495/16, LEX nr 2233043). Także na tle art. 157 u.g.n. przyjmuje się w orzecznictwie, że przepis ten dopuszcza ocenę prawidłowości wyłącznie operatu szacunkowego, a nie również prawidłowości opinii biegłego, nawet jeżeli w opinii znajdują się elementy takiego operatu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, z dnia 11 października 2017 r., I ACa 433/17, LEX nr 2678100).

Podzielając powyższy pogląd, Sąd Apelacyjny podkreśla, że w myśl art. 156 ust. 1 oraz art. 150 ust. 1 u.g.n. operat szacunkowy sporządzony na piśmie określa wartość nieruchomości, a w wyniku wyceny wyniku wyceny nieruchomości dokonuje się określenia wartości rynkowej, określenia wartości odtworzeniowej, ustalenia wartości katastralnej, określenia innych rodzajów wartości przewidzianych w odrębnych przepisach. W niniejszej sprawie zadaniem biegłej będącej rzeczoznawcą majątkowym było - zgodnie z postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 9 sierpnia 2018 r. - ustalenie, czy wprowadzenie uchwałą nr (...) z dnia 29 lutego 2016 r. obszaru ograniczonego użytkowania wpłynęło na utratę wartości nieruchomości powodów, a jeżeli tak – to o jaką kwotę. Tak więc ustalenie wartości nieruchomości powodów było tylko jednym z elementów opinii i stanowiło punkt wyjściowy do dalszych analiz biegłej celem udzielenia odpowiedzi na pytanie zawarte w tezie dowodowej, z uwzględnieniem realiów trójmiejskiego rynku nieruchomości. Jakkolwiek samo ustalenie wartości nieruchomości nastąpiło w formie operatu

szacunkowego, to nie wyczerpuje to treści opinii, jako że wiadomości specjalne konieczne były nie tylko do ustalenia tej kwestii, lecz wpływu uchwalenia obszaru ograniczonego użytkowania na tę wartość.

Warto zwrócić uwagę, na treść art. 174 ust.3a u.g.n., zgodnie z którym rzeczoznawca majątkowy może sporządzać również opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące między innymi rynku nieruchomości oraz doradztwa w zakresie tego rynku, skutków finansowych uchwalania lub zmiany planów miejscowych. Z kolei zgodnie z art. 174 ust. 4 u.g.n., biegłych sądowych z zakresu szacowania nieruchomości powołuje się lub ustanawia spośród osób posiadających uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości, co koreluje z rozwiązaniem przyjętym w art. 240 ust. 2 u.g.n., z którego wynika, że czynności z zakresu szacowania nieruchomości mogą wykonywać wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi, o których mowa w ustawie. Zatem w świetle powyższych regulacji nie powinno budzić wątpliwości, że rzeczoznawca majątkowy występujący w postępowaniu sądowym w charakterze biegłego, w zależności od potrzeb i problematyki danej sprawy, będzie uprawniony do wypowiedzania się w kwestiach wykraczających poza samo wyliczenie wartości nieruchomości, posiada bowiem szersze wiadomości specjalne.

Nadto podkreślić trzeba, że ustalona w przedmiotowej opinii wartość nieruchomości, a w dalszej kolejności analiza związana z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania odnosi się czasu przeszłego, istniejącego w okresie przed podjęciem uchwały nr (...) Sejmiku z dnia 29 lutego 2016 r. (przyjęty przez biegłą na dwa lata – 29 lutego 2014 - 29 lutego 2016r.) oraz po wejściu w życie uchwały – od 30 marca 2016 r. do daty wyceny, która była dokonywana w styczniu 2019 r. Biegła zatem sporządziła opinię w oparciu o dane z transakcji zawieranych w podanym wyżej, ściśle określonym przedziale czasowym.

Oczywistym jest zatem, iż ewentualne ponowne sporządzenie opinii (nie należy utożsamiać go z aktualizacją z art. 156 ust. 4 u.g.n , jako że pojęcie odnosi się do operatu szacunkowego, który - jak wyżej wskazano - nie stanowi opinii w niniejszej sprawie, a jedynie jej punkt wyjściowy) zgodnie z wnioskiem pozwanego, odnosiłoby się do tych samych historycznych danych o cenach transakcyjnych pochodzących z tego samego przedziału czasowego, który biegła już uwzględniła udzielając odpowiedzi na pytanie Sądu zawarte w tezie dowodowej z dnia 9 sierpnia 2018 r. Dla oceny wpływu ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania na wartość nieruchomości miarodajny jest bowiem okres bezpośrednio przed jego ustanowieniem, oraz bezpośrednio po jego ustanowieniu, zatem postulowane przez skarżącego dokonywanie aktualizacji opinii nie wniosłoby zatem do sprawy nic nowego, opierałoby się bowiem na transakcjach dokonywanych w tożsamym przedziale czasowym. Należy mieć na uwadze, że celem niniejszego postępowania było ustalenie nie aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, lecz ustalenie, jaki wpływ na tę wartość miało ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

Rozstrzygnięcie tej kwestii wymagało uwzględnienia rozumienia pojęcia szkody na tle art. 129 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - prawo ochrony środowiska (dalej: p.o.ś.), a podsumowanie stanowiska judykatury w tym zakresie zawiera wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2020 r. (I CSK 688/18, LEX nr 2977456). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Najwyższy odwołał się do bogatego orzecznictwa, w myśl którego związek ustanowienia obszarem ograniczonego użytkowania z obniżeniem wartości nieruchomości jest ujmowany szeroko (...) ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu tego obszaru. Na skutek wejścia w życie tego aktu, dochodzi do zawężenia granic prawa własności i od tej daty właściciel musi znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Tożsame stanowisko zajął Sąd Najwyższy także w wyrokach z dnia 23 marca 2018 r., II CSK 306/17, LEX nr 2521627, z dnia 15 grudnia 2016 r. II CSK 151/16, LEX nr 2241380, z dnia 29 listopada 2019 r., I CSK 374/18, LEX nr 275628.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowane jest również stanowisko, że przedstawione wyżej ograniczenia nie wyczerpują szkody właściciela nieruchomości objętej obszarem ograniczonego użytkowania; jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu samo utworzenie takiego obszaru. W odbiorze bowiem potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa

na zmniejszenie wartości nieruchomości. W świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o "skażeniu" objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem), powodujące obniżenie wartości nieruchomości położonych na tym terenie nieruchomości (por. wyroki z dnia 25 maja 2012 r., I CSK 509/11, OSNC 2013, Nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, Nr 4, poz. 47, z dnia 24 listopada 2016 r., I ICSK 113/16, LEX nr 2177083).

Kwestia stygmatyzacji nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania, co z tylko względu stanowi o szkodzie właściciela, wyraźnie wybrzmiewa również w orzecznictwie sądów powszechnych (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 2 listopada 2016 r. sygn. akt I ACa 495/16, LEX nr 2233043, dnia 20 grudnia 2020 r. sygn. akt I ACa 124/18, LEX nr 2624146).

Konkludując, wobec takiego rozumienia szkody i wobec bezspornego faktu, że nieruchomości powodów nadal znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania, podkreślana w przywołanym wyżej orzecznictwie kwestia niekorzystnego postrzegania tej nieruchomości przez potencjalnych nabywców jest nadal aktualna. Tym samym, zdaniem Sądu Apelacyjnego, również ta okoliczność nakazywała uznać wniosek skarżącego zgłoszony na rozprawie apelacyjnej za niezasadny i nieadekwatny do realiów niniejszej sprawy.

Za niezasadne Sąd Apelacyjny uznaje również pozostałe zarzuty skarżącego dotyczące wadliwych - jego zdaniem - wniosków wysnutych z opinii biegłej oraz naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzuty skarżącego w tym przedmiocie zmierzają do wykazania, że uchwała wprowadzająca obszar ograniczonego użytkowania nie zmieniała sytuacji faktycznej i prawnej powodów jako właścicieli nieruchomości.

Z tezą taką nie sposób się zgodzić, a punktem wyjścia do zanegowania koncepcji forsowanej przez skarżącego winno być przywołane wyżej stanowisko judykatury podkreślające stygmatyzujący aspekt położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Pomijając już konieczność znoszenia przez właścicieli podwyższonych normatywnie immisji hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, to wspomniana wyżej stygmatyzacja nieruchomości, ze względu na odbiór potencjalnych nabywców zawiera w sobie komponent subiektywny, który również kształtuje ceny rynkowe. Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania aktem prawa miejscowego, ze względu na to, że dotyczy konkretnego, lokalnego obszaru, może bardziej oddziaływać na wyobraźnię hipotetycznych kupców niż rozporządzenie jako akt prawa powszechnie obowiązującego. W odbiorze przeciętnego obserwatora wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania zakłada zwiększenie ograniczeń w stosunku do stanu wcześniejszego. Legalizacja hałasu jedynie w przypadku określonej zabudowy (szpitale, domy opieki społecznej, budynki na pobyt stały dzieci i młodzieży), pomimo objęcia tym obszarem wszystkich budynków, może nie być przekonująca dla przeciętnego nabywcy (por. wyrok SN z dnia 11 marca 2020 r. I CSK 688/18).

W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 2 listopada 2016 r. (I ACa 495/16) podkreślając, że z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego nie ma podstaw do ignorowania rozwoju lotniska; Sąd ten słusznie zwraca uwagę, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiąże się z rozwojem portu lotniczego i brakiem możliwości dochowania standardów jakości środowiska (por. przesłanki ustanawiania tych obszarów przewidziane w art. 135 p.o.ś.). Akt prawa miejscowego prawnie sankcjonuje niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju ruchu lotniczego, a nieruchomości położone w okolicy lotniska są trwale dotknięte związanymi z tym niedogodnościami.

Wobec powyższego ostateczna konkluzja Sądu Okręgowego, iż powodowie wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania ponieśli szkodę zasługuje na aprobatę. Sąd ten dostrzegł obniżenie wartości nieruchomości nie tylko wskutek ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści uchwały wprowadzającej ten obszar, ale także wskutek zawężenia granic własności; zwrócił też uwagę na społeczny odbiór położenia nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania jako nieruchomości „skażonej”, „naznaczonej”. Zwrócił też uwagę na wiążący się z tym argument, jaki realnie może pojawić się po stronie ewentualnych kupców, zmierzających do maksymalnego obniżenia ceny, oraz trudności powodów w uzyskaniu ceny maksymalnej.

Nie sposób zatem zgodzić się z tezą skarżącej, jakoby wynikająca z opinii biegłej kwota 20.000 zł była na tyle nieistotna, aby wykluczała szkodę powodów. Nawet jeśli stanowi to nikły procent wartości nieruchomości, to położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania stawia powodów już na początku procesu negocjacji w niekorzystnej sytuacji względem ewentualnych kupców; wystawiając dom do sprzedaży i nie chcąc zniechęcić nabywców przy ustalaniu ceny wyjściowej muszą uwzględniać co najmniej tę różnicę. W każdym jednak wypadku to kontrahenci powodów będą mieli silniejszą pozycję w negocjacjach i rzeczowy argument przemawiający za obniżeniem ceny. Realna jest też obawa, że sam proces sprzedaży może się wydłużyć, mniejsze bowiem będzie zainteresowanie kupnem nieruchomości położonej w tym obszarze.

W tym sanie rzeczy podniesione w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego również należy uznać za chybione, w tym także odnoszące się daty ustawowych odsetek za opóźnienie.

Sąd Apelacyjny aprobując stanowisko Sądu Okręgowego wskazuje na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2019 r. (III CZP 32/19, LEX nr 2737757), zgodnie z którą zasądzenie odszkodowania za szkodę określoną w art. 129 ust. 2 w związku z art. 136 ust. 3 p.o.ś. według cen z jego ustalenia nie wyłącza przyznania odsetek za opóźnienie od dnia powstania stanu opóźnienia.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia - w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione - wyznacza ocenione w powyższy sposób wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żądanego odszkodowania. W tym wypadku specyficzne są okoliczności powstania tego rodzaju roszczeń; nie mają one charakteru losowego, zaskakującego dla dłużnika, lecz powstają jako ustawowa konsekwencja ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. W ramach postępowania poprzedzającego wprowadzenie obszaru przeprowadzane są m.in. oceny wpływu obiektu na środowisko, określane strefy intensywności tego oddziaływania, ustalone są konieczne ograniczenia obowiązujące w strefie i wymagania techniczne, wprowadzane następnie do postanowień uchwały tworzącej obszar. Dłużnik orientuje się więc nawet przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, że tego rodzaju roszczenia odszkodowawcze będą do niego kierowane niezwłocznie po stworzeniu obszaru i czego będą dotyczyły, zna zakres wprowadzonych ograniczeń, specyfikę zabudowy, która znajduje się w jego sąsiedztwie. Są to okoliczności umożliwiające szybszą ocenę czy konkretne roszczenie jest uzasadnione i w jakich szacunkowych rozmiarach.

Trafne natomiast okazały się zarzuty apelacji kwestionujące przyjęty przez Sąd a quo sposób rozstrzygnięcia o kosztach zastępstwa procesowego. Stosowanie zasady wzajemnego zniesienia kosztów procesu dopuszczalne jest bowiem wówczas, gdy po „próbie” stosunkowego ich rozdzielenia (a więc przy uwzględnieniu nie tylko wyniku sprawy, lecz także wysokości poniesionych przez każdą ze stron kosztów) wzajemny rozrachunek zbliża się do zera, co w niniejszym wypadku nie ma miejsca. W sytuacji znacznej dysproporcji pomiędzy wysokością zgłoszonego żądania a wysokością, w jakiej zostało uwzględnione, a tak właśnie stało się w rozpoznawanej sprawie, zasadnym jest rozstrzygnięcie o kosztach zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia. Natomiast subiektywne przekonanie powodów i trudności związane z przedprocesowym wyliczeniem odszkodowania na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, stanowią ryzyko strony związane z prowadzeniem sporu sądowego, nie dając jednak podstaw do wzajemnego zniesienia kosztów. Sąd Apelacyjny uznając słuszność zarzutów skarżącego w tym zakresie skorygował jednocześnie stopień wygrania sporu przez każdą ze stron i powierzył szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu w Sądzie Okręgowym w Gdańsku, zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. in fine.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny n mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmieniał wyrok w sposób opisany w sentencji, a dalej idącą apelację oddalił na mocy art. 385 k.p.c.

Kosztami postępowania apelacyjnego Sąd obciążył pozwanego na mocy art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm).

SSA Piotr Daniszewski SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Marek Machnij