

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. T. (1) i E. T. (1)

przeciwko Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. J. P.(...)K. B. - spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 611/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda G. T. (1) kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki E. T. (1) kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**I ACa 295/15**

## UZASADNIENIE

**Powód G. T. (1)** domagał się zasądzenia od pozwanego Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) Spółki z o.o. w B. kwoty 229.374,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

**Powódka E. T. (1)** domagała się zasądzenia na jej rzecz od tego samego pozwanego kwoty 223.839,36 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z 25 maja 2009 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B. zarządzanego przez pozwanego. Uchwała ta określa nowe wymagania techniczne dotyczące budynków objętych tym obszarem. Powodowie są właścicielami nieruchomości gruntowych położonych w M., w strefie(...)obszaru ograniczonego użytkowania. Każdy z powodów dysponuje pozwoleniem na budowę pochodzącym sprzed wydania uchwały. Rozpoczęte budowy zostały zatrzymane na etapie prac przygotowawczych, ponieważ budynki muszą zostać przeprojektowane, by spełnić warunki techniczne związane z podwyższonymi normami hałasu. Koszt niezbędnego przeprojektowania budynku i wartość dodatkowych nakładów związanych z izolacją akustyczną powód szacuje na kwotę 139.374,36 zł (w tym 5.535 zł z tytułu kosztu nowego projektu), a powódka – na 133.839,36 zł. Ponadto powodowie dochodzą naprawienia szkody z tytułu obniżenia wartości nieruchomości: powód w wysokości 90.000 zł i powódka – 90.000 zł. Powód wcześniej zgłosił swoje roszczenie stronie pozwanej i wezwał ją do zapłaty.

**Pozwany Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Spółki z o.o.** w B. wniósł o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z 27 kwietnia 2001 r – Prawo ochrony środowiska (Dz.U. 2013, poz. 1232, j.t. – **dalej ustawa p.o.ś.**), koszty których równowartości właściciel może się domagać od podmiotu, którego działalność spowodowała ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, są kosztami poniesionymi, a więc takimi, które zostały uprzednio wydatkowane na dostosowanie budynku do wymagań określonych w obszarze ograniczonego użytkowania. Co więcej, koszty te muszą być wydatkowane jedynie w celu wypełnienia wymagań dla budynków istniejących. Tymczasem nieruchomość należąca do G. T. (1) jest zabudowana budynkiem w stanie surowym otwartym, zaś na nieruchomości należącej do E. T. (1) zostały przeprowadzone jedynie prace przygotowawcze. Strona pozwana wskazała na brak związku przyczynowego między utworzeniem obszaru a powstałą szkodą oraz na wyliczenie szkody w oparciu o hipotetyczne założenia co do kontynuacji przez powodów inwestycji budowlanych. Projekt uchwały został podany do konsultacji społecznych w okresie od 8 grudnia 2008 r. do 28 lutego 2009 r., a ceny nieruchomości w latach 2008 – 2011 były stabilne. Powódce E. T. (1) strona pozwana zarzuciła brak legitymacji czynnej, ponieważ uprawnionym do formułowania roszczeń w oparciu o art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. może być jedynie osoba będąca właścicielem nieruchomości w chwili wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a właścicielem nieruchomości na tą datę była jej matka R. T. (1).

**Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie:** I/ zasądził od pozwanego na rzecz powoda R. T. (2) kwotę 114.174,70 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2011r, II/ zasądził od pozwanego na rzecz powódki E. T. (1) kwotę 101.681,70 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 7 maja 2011r, III/ oddalił powództwo w pozostałej części, IV/ zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania, V/ nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie: - kwotę 5.708 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu wniesionego przez G. T. (1) od uiszczenia której powód był zwolniony, - kwotę 5.084 zł tytułem części opłaty sądowej od pozwu wniesionego przez E. T. (1) od uiszczenia której powódka była zwolniona, - kwotę 4.974,36 zł tytułem części wydatków na opinię biegłych.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, co następuje.

G. T. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w M., składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,1497 ha, objętej księgą wieczystą nr (...). Własność uzyskał na podstawie umowy darowizny z 15 lipca 2008 r. Nieruchomość ta jest w całości zlokalizowana w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska B..

E. T. (1) jest właścicielką nieruchomości położonej w M., składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), o łącznej powierzchni 0,1459 ha, objętej księgą wieczystą nr (...). Własność uzyskała na podstawie umowy darowizny z 3 lutego 2011 r. Nieruchomość ta jest w całości zlokalizowana w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska B..

Wskutek przeprowadzonego w 2007 r. przeglądu ekologicznego lotniska K. – B., uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z 25 maja 2009 r. utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska K. – B. zarządzanego

przez stronę pozwaną. Uchwała weszła w życie 11 lipca 2009 r. W strefie(...) obszaru ograniczonego użytkowania zakazano lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, zabudowy zagrodowej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowo – usługowej, szpitali, domów opieki społecznej oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, lokalizacji terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem oraz zakazano zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne ( § (...) uchwały). Ponadto określono wymagania techniczne dotyczące budynków objętych obszarem ograniczonego użytkowania. W nowo projektowanych budynkach należy zapewnić izolacyjność ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów, natomiast w istniejących budynkach należy zastosować zabezpieczenia zapewniające właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach – zgodnie z ustawą z 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi (§ (...) uchwały).

Budynek na nieruchomości G. T. (1) jest wznoszony na podstawie pozwolenia na budowę z 30 września 2008 r., ostatecznego z dniem 22 października 2008 r. Pozwolenie na budowę zostało wydane na podstawie wniosku inwestora – G. T. (1) z 18 sierpnia 2008 r. Obecnie budowa jest w stanie surowym otwartym – jest dach, ale nie ma okien. Prace budowlane zostały wstrzymane z powodu braku funduszy. Do tej pory nie były podejmowane działania zmierzające do dostosowania budynku do nowych wymogów technicznych.

Przygotowania do budowy na nieruchomości E. T. (1) w postaci wykonania podjazdu i fundamentów budynku rozpoczęły się na podstawie pozwolenia na budowę z 24 kwietnia 2009 r., ostatecznego z dniem 12 maja 2009 r. Pozwolenie na budowę zostało wydane na podstawie wniosku inwestora – R. T. (1) z 10 marca 2009 r.

Rozwiązania zastosowane w pierwotnych projektach budowlanych nie są wystarczające dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach. Wprowadzenie w budynkach rozwiązań zamiennych wymaga opracowania wielobranżowego projektu budowlanego zamiennego, obejmującego opracowania w zakresie architektury, instalacji sanitarnych, instalacji elektrycznych, akustyki i innych, w zależności od przyjętych rozwiązań oraz uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę.

Dla budynku zlokalizowanego na nieruchomości G. T. (1) szacowane niezbędne koszty w celu zapewnienia wymaganego klimatu akustycznego w budynkach wynoszą:

- koszt robót budowlanych – 55.184,91 zł netto (59.599,70 zł brutto – przy uwzględnieniu 8% stawki VAT),
- koszt prac projektowych, obejmujących pełnobrażowy projekt budowlany zamienny wraz z uzyskaniem decyzji o zmianie pozwolenia na budowę – 12.500 zł netto (15.375 zł brutto – przy uwzględnieniu 23% stawki VAT),
- w sumie – 67.684,91 zł netto (74.974,70 zł brutto).

Dla budynku zlokalizowanego na nieruchomości E. T. (1) szacowane niezbędne koszty wynoszą:

- koszt robót budowlanych – 44.543,24 zł netto (48.106,70 zł brutto – przy uwzględnieniu 8% stawki VAT),
- koszt prac projektowych, obejmujących pełnobrażowy projekt budowlany zamienny wraz z uzyskaniem decyzji o zmianie pozwolenia na budowę – 12.500 zł netto (15.375 zł brutto – przy uwzględnieniu 23% stawki VAT),
- w sumie – 57.043,24 zł netto (63.481,70 zł brutto).

Utrata wartości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania wyniosła:

- w przypadku nieruchomości należącej do G. T. (1) – 39.200 zł,
- w przypadku nieruchomości należącej do E. T. (1) – 38.200 zł.

Obie nieruchomości położone są niedaleko zachodniego krańca pasa startowego lotniska w B..

Oddziaływanie akustyczne lotniska dla obu nieruchomości, przy założeniu spełnienia warunków normatywnych, ustalono na poziomie 66,3 dB w porze dziennej i 67,7 dB w porze nocnej.

W dniu 3 lutego 2011 r. darczyńca nieruchomości R. T. (1) przelała na obdarowaną – swoją córkę E. T. (1), wszelkie ewentualne roszczenia przysługujące jej w związku z uchwałą nr (...)

Pismem z 30 listopada 2009 r., doręczonym Międzynarodowemu Portowi Lotniczemu im. (...) Sp. z o.o. najpóźniej 21 grudnia 2009 r., G. T. (1) wezwał spółkę do zapłaty kwoty 147.800 zł.

Wydając wyrok, Sąd oparł się na okolicznościach bezspornych i ustaleniach faktycznych poczynionych przede wszystkim na podstawie opinii biegłych sądowych.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy wskazał na będące podstawą ustaleń wysokości szkody powodów opinie biegłych, z zakresu szacowania nieruchomości – W. E. (1), z zakresu wibroakustyki – D. K. i z zakresu budownictwa i architektury – T. B. (1). Opracowania biegłych zostały sporządzone zgodnie z odezwą Sądu, w sposób szczegółowy, po przeprowadzeniu oględzin Przedmiotowe opinie Sąd Okręgowy uznał za jasne rzetelne i kompletne, mogące stanowić podstawę rozstrzygnięcia. Do stawianych im zarzutów biegli odnieśli się w opiniach uzupełniających, przekonująco broniąc swojego stanowiska. W przypadkach, gdy opinia uzupełniająca prowadziła do niewielkiej korekty wniosków, np. co do wartości prac niezbędnych do przeprowadzenia na nieruchomościach, Sąd brał pod uwagę najbardziej aktualne wnioski.

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo G. T. (1) jest zasadne do kwoty 114.174,70 zł, a powództwo E. T. (1) – do kwoty 101.681,70 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego E. T. (1) ma w rozpoznawanej sprawie legitymację czynną. Powódka, będąca właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) od 3 lutego 2011 r. (a więc nie mająca tytułu własności w chwili wejścia w życie uchwały nr (...)), nabyła w drodze przelewu wierzytelności roszczenia przeciwko pozwanej spółce mogące powstać w związku z wejściem uchwały w życie. Umowa cesji, zawarta w tym samym dniu, co umowa darowizny, ze zbywcą nieruchomości – matką R. T. (1), stanowi podstawę przejścia na powódkę wierzytelności obejmujących roszczenia o naprawienie szkody w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, w tym roszczenia związane ze zmniejszeniem wartości nieruchomości i z dostosowaniem budynku do nowych wymagań technicznych. Sąd uznał, że w świetle treści art. 511 k.c., do skuteczności zbycia w/w wierzytelności nie było konieczne zachowanie formy pisemnej, gdyż będące przedmiotem cesji wierzytelności nie były pismem stwierdzone. Dlatego też okoliczność, że tylko jedno oświadczenie woli – oświadczenie cedenta R. T. (1) – zostało złożone na piśmie, nie świadczy o tym, że jej zamiarem było dokonanie jednostronnej czynności prawnej. Taka czynność w istocie nie mogłaby doprowadzić do zamierzonego skutku. W ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie cesjonariusza E. T. (1) zostało wyrażone konkludentnie, a wobec braku wymogu formy, w ten sposób strony zawarły ważną i skuteczną umowę przelewu wierzytelności. Wierzytelności te zostały dostatecznie sprecyzowane w umowie przez określenie dłużnika i źródła ich powstania, co pozwala na ustalenie, że E. T. (1) przysługuje legitymacja czynna w zakresie roszczeń dochodzonych w tym postępowaniu.

Materialną podstawę roszczeń powodów – wywodzi dalej Sąd Okręgowy – stanowi art. 129 ust. 2 ustawy „p.o.ś.”, według którego w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Co istotne, zgodnie z 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.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie spełnione zostały przesłanki roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 p.o.ś. Art. 135 ust. 1 i ust. 2 p.o.ś. obliguje właściwy organ do utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania m.in. jeżeli z przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych

i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, takiego jak np. lotnisko. W oparciu o ten nakaz, uchwałą nr (...)z 25 maja 2009 r., która weszła w życie 11 lipca 2009 r., Sejmik Województwa (...) utworzył na terenach wokół lotniska K. – B. obszar ograniczonego użytkowania. W ten sposób doszło do ograniczenia sposobu korzystania ze znajdujących się tam nieruchomości w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś. W należącej do obszaru strefie(...) – najbardziej narażonej na uciążliwe sąsiedztwo lotniska, w szczególności na ponadnormatywny hałas emitowany przez startujące i lądujące samoloty – położone są w całości nieruchomości gruntowe stanowiące własność powodów. Lokalizacja ta wiąże się z poważnymi ograniczeniami w eksploatacji nieruchomości, przede wszystkim z zakazem budowy nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz z innymi zakazami wyszczególnionymi w § (...) uchwały. Jest to jeden z głównych czynników, które doprowadziły do spadku wartości nieruchomości. Z kolei z § (...) uchwały wynika obowiązek, nałożony na właścicieli nieruchomości, zapewnienia izolacyjności ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z ustawą – Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do niej. Doprowadzenie budynków do stanu odpowiedniej ochrony akustycznej pociąga za sobą wymierne wydatki, których zwrotu można domagać się na podstawie powołanych przepisów. Jednocześnie art. 135 ust. 2 p.o.ś. przesądza, że obowiązującym do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Powództwo w przedmiotowej sprawie zostało więc prawidłowo skierowane przeciwko podmiotowi zarządzającemu lotniskiem, dla którego utworzono obszar ograniczonego użytkowania – tj przeciwko pozwanemu.

Zdaniem Sadu Okręgowego, obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody, a nie dopiero po jej naprawieniu przez poszkodowanego we własnym zakresie. Pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych prac, które dopiero mają zostać wykonane. Obowiązek naprawienia szkody poprzez zapłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje bowiem z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Ponadto, wbrew twierdzeniom strony pozwanej uregulowania zawarte w ustawie p.o.ś. nie dają podstaw do twierdzenia aby roszczenie o zwrot kosztów rewitalizacji budynku i roszczenie o odszkodowanie za utratę wartości nieruchomości nie mogły być dochodzone jednocześnie. Są to bowiem innego rodzaju szkody w majątku poszkodowanych.

Sąd Okręgowy uznał natomiast za bezzasadne roszczenia powodów w części, w jakiej domagali się oni odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości z uwagi na to, że po ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania właściciel nieruchomości nie może żądać zaniechania immisji (hałasu) i musi na tym obszarze znosić taki immisje. Zdaniem sądu nie bliskość lotniska jest źródłem szkody powodów, ale treść uchwały (...). Lotnisko także przez uchwałą funkcjonowało na tym terenie i w tym znaczeniu sytuacja powodów po wprowadzeniu uchwały nie uległa zmianie.

Roszczenia powodów, co do zasady zasługujące na uwzględnienie, Sąd Okręgowy uznał za wygórowane. Jak wynika z opinii biegłych suma wydatków, zapewniających właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach budynku zlokalizowanego na nieruchomości stanowiącej własność powoda G. T. (1) wynosi 74.974,70 zł, natomiast na nieruchomości stanowiącej własność powódki E. T. (1) – 63.481,70 zł. Koszty niezbędne dla wprowadzenia zmian wymaganych przepisami prawa obejmują cenę robót budowlanych oraz prac projektowych (opracowania wielobranżowego projektu budowlanego zamiennego, obejmującego nowe rozwiązania nie tylko w zakresie akustyki, ale też m.in. architektury oraz instalacji sanitarnych i elektrycznych, w zależności od przyjętych rozwiązań) wraz z uzyskaniem decyzji o zmianie pozwolenia na budowę. Z kolei zmniejszenie wartości nieruchomości G. T. (1) zostało wycenione na 39.200 zł, a nieruchomości E. T. (1) – na 38.200 zł.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda G. T. (1) łącznie kwotę 114.174,70 zł z ustawowymi odsetkami od 11 kwietnia 2011 r., a na rzecz powódki E. T. (1) łącznie kwotę 101.681,70 zł z ustawowymi odsetkami od 7 maja 2011 r., oddalając powództwo w pozostałej części.

Jako podstawę orzeczenia o odsetkach ustawowych Sad Okręgowy wskazał art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy stosunkowo rozliczył te koszty przyjmując, że powódka wygrała sprawę w ok. 44%, a powód w ok. 49%.

Wyrok Sądu Okręgowego, w części uwzględniającej powództwo, **zaskarżył apelacją pozwany**, zarzucając:

1/ odnośnie zasądzenia na rzecz obojga powodów kosztów rewitalizacji akustycznej budynku znajdującego się na jej działce – naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 ustawy prawo ochrony środowiska przez brak ich zastosowania względnie błędną ich wykładnię;

2/ na wypadek nie uwzględnienia zarzutu nr 1 w zakresie zasądzenia kosztów rewitalizacji akustycznej budynków – naruszenie art. 286 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez oparcie wyroku na opinii sporządzonej przez biegłego T. B. (1) w całości pomimo, że opinia ta uwzględniała koszty prac rewitalizacyjnych, które zdaniem pozwanego nie powinny być uwzględniane w opinii i pozwany wnosił o uzupełnienie opinii w tym zakresie;

3/ błąd w ustaleniach faktycznych będącym następstwem nieprawidłowej oceny opinii sporządzonej przez biegłego sądowego T. B. (1) wyrażający się uznaniem, że na skutek wprowadzenia uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 25 maja 2009 r w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla L. K. – B. (uchwały (...)) zaistniała konieczność poniesienia wszystkich kosztów wskazanych w tej opinii;

4/ co do zasądzenia na rzecz powodów odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości, wywołanej wprowadzeniem uchwały (...) naruszenie art. 286 § 1 w zw. z art. 233 § 1 i art. 227 k.p.c. przez oparcie wyroku na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego W. E. (2) pomimo, że opinia ta ze względu na jej niespójność nie może stanowić wiarygodnego źródła dowodowego w sprawie a także przez oddalenie wniosku dowodowego strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego;

5/ naruszenie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i art. 362 § 2 k.c. przez zasądzenie odsetek na rzecz powodów od dnia wezwania (G. T.) oraz od dnia doręczenia odpisu pozwu (E. T.), pomimo iż właściwe zastosowanie tych przepisów prowadzi do wniosku, że odsetki winny zostać zasądzone dopiero od dnia wydania wyroku w tej sprawie.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanego od powodów kosztów procesu. Ewentualnie domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

#### **SĄD APELACYJNY ZWAZYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja jest bezzasadna.

Apelujący kwestionuje ustalenia faktyczne Sądu I instancji w części w jakiej Sąd Okręgowy ustalił, iż wskutek wejścia w życie uchwały (...) doszło do spadku wartości nieruchomości powodów, w przypadku G. T. (1) o kwotę 39 200 zł, w przypadku E. T. (1). W ocenie pozwanego biegły W. E. (2) błędnie zinterpretował zapisy uchwały (...). W § 5 uchwały wprowadzono zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej a także zabudowy zagrodowej. Z uchwały nie wynika natomiast zakaz rozbudowy już istniejących budynków. W załączniku do uchwały wskazano, że rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkalnej jest dopuszczalna, pod warunkiem spełnienia norm dotyczących hałasu. Dlatego Sąd Okręgowy bezpodstawnie uznał za prawidłową opinię biegłego E., iż istniejące domy nie mogą być rozbudowywane, a co za tym idzie ich wartość uległa zmniejszeniu. Dlatego też pozwany trafnie domagał się dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej biegłego. W toku postępowania, w zarzutach do opinii biegłego, pozwany akcentował ponadto, że wynikające z uchwały ograniczenia zabudowy mieszkaniowej nie powodują spadku wartości nieruchomości; nieruchomości należące do powodów są za małe by dokonać ich podziału geodezyjnego, co wyklucza dodatkową zabudowę.

To ostatnie zastrzeżenie zostało obalone przez biegłego. Podtrzymując swoje stanowisko co do obniżenia wartości nieruchomości w opinii uzupełniającej (k. 288) biegły wskazał, że zwiększenie stopnia intensywności zabudowy

nie musi wiązać się z podziałem geodezyjnym działki. Można zwiększyć stopień zabudowy poprzez wybudowanie nowego budynku na istniejącej działce a tej możliwości powodowie zostali definitywnie pozbawieni. Biegły zwrócił również uwagę (k. 289), że w samym tekście uchwały brak zapisu świadczącego o zachowaniu możliwości rozbudowy. Możliwość powiększenia stopnia zabudowy w ten sposób wydają się więc wątpliwa. Wszystko to powoduje ograniczenie właścicieli w wykonywaniu ich praw, co ma swój wymiar finansowy, jak chodzi o spadek ceny wartości nieruchomości. Wnioski swojej opinii biegły podtrzymał w opinii ustnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do uzupełniania przedmiotowej opinii. Biegły wyjaśnił, jakie elementy miał na uwadze przyjmując obniżenie wartości nieruchomości, a pozwany ostatecznie nie obalił założeń biegłego. Warto też zauważyć, iż na spadek wartości nieruchomości niewątpliwie ma jakiś wpływ definitywne pozbawienie właścicieli roszczeń wynikających z naruszenia ich prawa własności (immisję) czy też z naruszenia ich dóbr osobistych. Stanowisko Sądu I instancji nie jest tu trafne. Źródłem szkody (obniżenia wartości nieruchomości) jest tu utrata części uprawnień właścicielskich a przyczyną tej utraty jest właśnie wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania uchwałą (...). Biegły przyznał, że okoliczność ta może mieć pewien wpływ na spadek wartości nieruchomości, choć nie był w stanie wskazać w jakim zakresie. Wszystko to jednak prowadzi do wniosku, że wnioski wypływające opinii biegłego W. E. (2) słusznie zostały zaaprobowane przez Sąd I instancji. Decyzja tego Sądu co do oddalenia wniosku o dalsze uzupełnianie przedmiotowej opinii, była merytorycznie prawidłowa; pozwany nie zakwestionował jej zresztą w trybie art. 162 k.p.c., tracąc tym samym zarzut zmierzający do uzupełnienia postępowania dowodowego w omawianym zakresie.

Z tych samych przyczyn, w tym formalnych brak było podstaw do uzupełnienia opinii biegłego T. B. (1), który wyliczył nakłady, które powodowie muszą wykonać by ich budynki spełniały wymogi konieczne do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach mających powstać budynków. W oparciu o przedmiotową opinię, połączoną z opinią biegłego z zakresu wibroakustyki, Sad Okręgowy trafnie ustalił, że powodowie muszą ponieść koszty prac projektowych, obejmujących wykonanie pełno branżowego projektu zamiennego a ponadto koszt robót budowlanych koniecznych do wprowadzenia nowych rozwiązań. Pozwany w apelacji zarzuca rażące zawyżenie stawek przyjętych przez biegłego przy ustalaniu wartości prac projektowych. Wskazuje, że zastosowanie winny tu znaleźć stawki wskazane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno użytkowym (Dz.U. nr 130, poz.1389). Ponadto biegły w swojej opinii winien był uwzględnić okna bez mechanizmu otwierania, gdyż w przypadku montowania wentylacji mechanicznej brak potrzeby montowania okiem otwieralnych.

Przedmiotowe zarzuty nie mogą odnieść skutku. Nie jest wiadome dlaczego pozwany odwołuje się do stawek określonych w przepisach wskazanego wyżej rozporządzenia, skoro ma ono zastosowanie w reżimie zamówień publicznych. Biegły, słuchany na rozprawie w dniu 28 marca 2014 r odniósł się szeroko do obu w/w zagadnień, gdyż były one przedmiotem zarzutów pozwanego, przedstawionych w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2013 (k. 455). W szczególności biegły wyjaśnił (e-prot. z dnia 28 marca 2014 r, min: 00:23), że koszty dostosowania już wykonanego wielobranżowego projektu budowlanego do warunków akustycznych wymaganych uchwałą są wielokrotnie wyższe niż wykonanie projektu podstawowego – wymagane jest tu indywidualne podejście we wszystkich branżach. Biegły szeroko wyjaśnił ten problem podkreślając kilkakrotnie, że przyjęty przez niego koszt wykonania koniecznych zmian zdecydowanie nie jest zawyżony. Zaakcentował również, że brak jest możliwości wykonania prac dostosowujących budynek do aktualnie obowiązujących warunków, bez zmiany pierwotnego projektu. Wyjaśnił, że stosował cenniki przewidziane w opracowaniach I. Architektów, co jest rozwiązaniem prawidłowym. Biegły odniósł się również do sugestii pozwanego, jakoby w związku z tym, że w budynku zostanie zainstalowana wentylacja mechaniczna, okna, które mają być zamontowane nie muszą być uchylne. Biegły teoretycznie zgodził się z taką oceną (min:00:19) zwrócił jednak uwagę, że montowanie okien uchylnych jest aktualnie standardem użytkowym, również w budynkach posiadających wentylację mechaniczną, o czym decydują względy praktyczne. W świetle tych stanowczych wyjaśnień zarzuty apelacji jawią się jako gołosłowne. Próba obniżenia kosztów zapewnienia w budynku powodów właściwego klimatu akustycznego nie może się powieść. Brak było podstaw do uzupełnienia opinii biegłego T. B. (2), gdyż

wszystkie zgłaszane przez pozwanego wątpliwości zostały przekonująco wyjaśnione przez biegłego na rozprawie w dniu 28 marca 2014 r. Na marginesie jedynie zauważyć należy, że pozwany wniosku takiego nie zgłaszał, tym bardziej zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 286 § 1 w zw. z art. 233 § 1 i art. 227 k.p.c. nie może odnieść skutku.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że **ustalenia faktyczne** Sądu I instancji nie mogą zostać zmienione w sposób wskazany w apelacji. Ustalenia te są prawidłowe i Sąd Apelacyjny uznaje za własne.

Bezasadne są również zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy **prawa materialnego**. Pozwany w apelacji zarzuca naruszenie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 p.o.ś. – jak chodzi o rozstrzygnięcie zasadzące na rzecz powodów koszty konieczne do rewitalizacji akustycznej ich budynków. Zdaniem pozwanego zarówno literalna jak i funkcjonalna wykładnia drugiego z w/w przepisów wskazuje, że użyte tam pojęcie „kosztów” dotyczy jedynie sum już wydatkowanych na dostosowanie budynków do wymogów wskazanych w uchwale (...). Nie obejmuje natomiast takich kosztów, które dopiero zostaną poniesione w związku z przyszłą rewitalizacją.

Argumentacja apelującego nie jest trafna. Art. 129 ust. 2 stanowi, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Z kolei z art. 136 ust. 3 p.o.ś. wynika, że w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Niezależnie od tego jakie wątpliwości może budzić wykładnia językowa drugiego z przytoczonych wyżej przepisów, stanowisko judykatury w tym przedmiocie jest jednoznaczne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2001 r, III CZP 68/01, OSNC 2002/6/74). Pogląd ten utrwalił się w orzecznictwie sądowym również na gruncie omawianych obecnie przepisów ustawy p.o.ś. przez jednoznaczne wskazanie, że po pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione ale także te, które dopiero mają zostać wykonane (por. m.in. wyrok Sadu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r, I ACa 1156/12, Lex nr 1293686, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013, I ACa 388/13, Lex nr 1356638). Niezwykle istotny dla wykładni omawianych przepisów pogląd wyraził też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie I ACa 490/12, w wyroku z dnia 4 marca 2013 r, stwierdzając „Ponieważ celem uregulowań art. 129 i 136 p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, należy przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu wypełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody, skoro strona nie ma obowiązku ich ponieść. Ponieważ jako element szkody uznano "także koszty poniesione", a nie "wyłącznie koszty już poniesione", przepisu art. 136 § 3 ustawy nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 ustawy. Ten zaś mówi jedynie ogólnie o obowiązku naprawienia szkody wyrządzonej ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości.”

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wynikające w w/w orzeczeń, co powoduje konieczność uznania za bezzasadny zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 p.o.ś.

Nie zasługuje na uwzględnienie również zarzut związany z terminem naliczania odsetek ustawowych. Zasadą jest, że dłużnik odpowiedzialny za wyrównanie szkody pozostaje w opóźnieniu z zapłatą świadczenia bezterminowego – jakim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę – na zasadach ogólnych, to jest od wezwania go przez poszkodowanego o spełnienie świadczenia (art. 455 k.c.). Od tego momentu wierzyciel ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c. Dotyczy to także odszkodowań dochodzonych w oparciu o przepisy art. 129 ust. 2 oraz art. 136 ust. 3 p.o.ś. Apelujący odwołuje się do wyrażanych w orzecznictwie poglądów, że prawidłowe zastosowanie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 362 § 2 k.c. zależne jest od okoliczności danej sprawy. Jest to pogląd, który należy zaaprobować, z tym jednak zastrzeżeniem, że ciężar dowodu okoliczności, które wskazują na potrzebę odstąpienia



od ogólnej reguły z art. 481 § 1 k.c. spoczywa na stronie zainteresowanej liczeniem odsetek od terminu późniejszego niż data wezwania o zapłatę. W rozpoznawanej sprawie pozwana nie wykazała takich okoliczności, np. szczególnego wzrostu cen nieruchomości, czy też materiałów i usług budowlanych, na przestrzeni od daty wymagalności roszczenia, ustalonej na według zasady ogólnej z art. 455 k.c., a datą wyrokowania w niniejszej sprawie. Z tych też przyczyn brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w części zasądzającej odsetki ustawowe, w sposób oczekiwany przez pozwaną.

Mając na względzie wszystkie powyższe uwagi Sad Apelacyjny oddalił apelację pozwanej, z uwagi na jej bezzasadność, biorąc za podstawę przepis art. 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje umocowanie w przepisie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.c. Pomiędzy powodami zachodzi współuczestnictwo formalne, dlatego też koszty procesu zasądzone na rzecz każdego z powodów, adekwatnie do wartości przedmiotu zaskarżenia w odniesieniu do każdego z nich.