

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 stycznia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. N.

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

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 listopada 2016 r. sygn. akt I C 1236/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że punktowi I nadaje treść:**

**„zasądza od strony pozwanej Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) sp. z o.o. w B. na rzecz powódki D. N. kwotę 228 599,87zł. (dwieście dwadzieścia osiem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 87/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 marca 2010 roku, do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.”;**

**2. oddala apelację strony pozwanej w całości;**

**3. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 16.907 zł (szesnaście tysięcy dziewięćset siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Czepiel

# UZASADNIENIE

**Powódka D. N.** domagała się zasądzenia od Międzynarodowego Portu Lotniczego im. (...) Sp. z o.o. w B. kwoty 378.300,00 zł, z ustawowymi odsetkami od kwoty 156.100,00 zł od dnia 1 marca 2010 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 222.200,00 zł od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że jest właścicielem dwóch nieruchomości położonych w M., gmina L., usytuowanych w obszarze, który w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego został oznaczony jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i w taki sposób były dotychczas przez powódkę wykorzystywane. Uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...)z dnia 25 maja 2009 roku utworzono obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., zarządzanego przez stronę pozwaną. (...) powódki znalazły się w strefie B opisanego obszaru, czego konsekwencją jest ograniczenie w zakresie przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości oraz zmniejszenie wartości tych nieruchomości.

Powódka domagała się zatem odszkodowania w związku ze szkodą wynikłą z ograniczenia możliwości korzystania z jej nieruchomości i zmniejszenia ich wartości wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla wspomnianego lotniska, zarządzanego przez stronę pozwaną. Jako podstawę prawną roszczenia powódka wskazała art. 129 ust. 1 i 2 w zw. z art. 136 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r., Nr 62, poz. 627 - **dalej „u.p.o.ś”**). Koszt rewitalizacji akustycznej budynku mieszkalnego to, zdaniem powódki, kwota 51.500,00 zł. Z kolei zmniejszenie wartości nieruchomości powódka wyceniła na kwotę 326.800,00 zł. Sposób liczenia przez powódkę odsetek od tych kwot wynika z wezwań do zapłaty, kierowanych na etapie przedśądowym do pozwanego.

**Pozwany Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Sp. z o.o.** w B. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu.

Pozwany przyznał, iż powódce służy prawo własności do nieruchomości opisanych w pozwie oraz, że wskutek wprowadzenia przez Sejmik Województwa (...) Uchwały obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B. nieruchomości te znalazły się w strefie B tego obszaru.

Pozwany zarzucił, że właściwa wykładnia przytoczonych przez powódkę przepisów art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. (literalna i funkcjonalna) prowadzi do wniosku, że koszty, których równowartości właściciel nieruchomości może się domagać od podmiotu, którego działalność spowodowała ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, są kosztami poniesionymi, tj. kosztami, które zostały uprzednio wydatkowane na dostosowanie budynku do wymagań określonych w uchwale Sejmiku. Powódka nie wykazała poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z przywróceniem właściwego klimatu akustycznego budynku mieszkalnego usytuowanego na jednej z przedmiotowych nieruchomości, w konsekwencji powódka nie wykazała przesłanek wskazanych w hipotezie normy prawnej zawartej w art. 136 ust. 3 u.p.o.ś.

Pozwany zarzucił też, że powódka nie wykazała związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstałą szkodą, sama zaś szkoda została jedynie bardzo ogólnie i nietrafnie oszacowana. Wynikający z uchwały Sejmiku Województwa (...) zakaz lokalizacji na działce powódki obiektów użyteczności publicznej nie wpływa na wartość nieruchomości. Jak bowiem wynika z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy L. z sierpnia 2007 roku, dla lokalizacji obiektów, w których świadczy się usługi publiczne takie jak usługi opieki społecznej i socjalnej oraz usługi opieki zdrowotnej przeznaczone były tereny usług publicznych (...). (...) powódki nie były położone na tego rodzaju terenie (UP), tym samym ograniczenia wynikające z uchwały Sejmiku nie powodują obniżenia wartości nieruchomości. W ocenie pozwanego nieprawdą jest jakoby wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości – dotychczasowy sposób korzystania z niej nie został przez w/w uchwałę zmodyfikowany – nieruchomość powódki jest wykorzystywana w takim samym zakresie jak dotychczas. Niezasadnym jest kumulatywne dochodzenie przez powódkę roszczeń o odszkodowanie z tytułu utraty wartości nieruchomości i kosztów rewitalizacji

budynku. Potencjalne zaspokojenie przez stronę pozwaną roszczeń o zwrot nakładów na wykonanie właściwego klimatu akustycznego budynku powoduje jednocześnie podwyższenie wartości samego budynku, a tym samym całej nieruchomości. W związku z tym roszczenia te winny być formułowane alternatywnie a nie łącznie.

Pozwany podkreślił, że roszczenie odszkodowawcze powinno objąć tylko szkodę powstałą w wyniku ograniczeń wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...), nie zaś ograniczeń z tytułu bliskiego sąsiedztwa lotniska. Zdaniem pozwanego ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie wprowadziło w odniesieniu do objętych nim nieruchomości żadnych nowych zmian, a jedynie, potwierdziło stan dotychczasowy. Wiązanie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B. ze spadkiem wartości nieruchomości, bez szerszego uwzględnienia wszystkich innych okoliczności kształtujących rynek nieruchomości w sąsiedztwie lotniska, jest nietrafne.

**Wyrokiem z dnia 31 maja 2017 r., sygn. akt IC 2959/16**, Sąd Okręgowy w Krakowie: I/ zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 228 599,87zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 listopada 2016 roku, do dnia zapłaty; II/ oddalił powództwo w pozostałym zakresie; III/ na zasadzie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. rozdzielił koszty procesu proporcjonalnie do wyników postępowania przy przyjęciu, iż strona pozwana Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) sp. z o.o. w B. ponosi 60% kosztów a powódka D. N. 40% kosztów, na zasadzie art. 108 kpc pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

Powódka jest właścicielem:

1/ nieruchomości położonej w M., gmina L., składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,25 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze porządkowym 226 i powierzchni około 114 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy dla K. (...) VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...),

2/ nieruchomości położonej w M., gmina L., składającej się z niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni 0,27 ha oraz (...) o powierzchni 0, (...) dla której Sąd Rejonowy dla K. (...) VII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w C. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na obszarze, na którym znajdują się opisane wyżej nieruchomości, na podstawie uchwały nr (...) Rady Gminy L. z dnia 2 sierpnia 2007 roku, obowiązywał miejscowy plan-zagospodarowania przestrzennego, w którym nieruchomości powódki przeznaczone były pod tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (...), jednakże wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 30 marca 2010 roku stwierdzono nieważność tejże uchwały. Zgodnie z obowiązującą obecnie uchwałą Rady Gminy L. nr (...) z dnia 23 marca 2011 roku, określającą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy L., nieruchomości powódki położone są na obszarach kształtowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych w studium symbolem (...)

W dniu 25 maja 2009 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr(...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.- B., zarządzanego przez Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z dnia 26 czerwca 2009 r., nr 377). Przedmiotowa uchwała została podjęta w związku z przekroczeniem standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów dźwięku, w szczególności zaś nadmiernego hałasu powodowanego przez lądujące/ startujące na tym lotnisku samoloty. Uchwała weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 roku.

Zgodnie z § 5 wymienionej uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadzono następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1/ w strefie (...) – zakaz lokalizowania i budowy: a/ 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, b/

zakaz zmiany funkcji budynków z niemieszkalnych na mieszkalne; 2/ w strefie (...) – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; 3) w strefie(...)– zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci młodzieży – działających w porze nocnej. Dla strefy(...) dopuszczalny poziom hałasu od lotniska w porze dziennej wynosi od(...) do(...), a w porze nocnej mniej niż (...).

Zgodnie z załącznikiem nr 3.2 (wykaz działek objętych poszczególnymi strefami obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K.-B.) do wskazanej uchwały z dnia 25 maja 2009 roku należące do powódki nieruchomości objęte zostały w całości strefą B.

W związku z obowiązywaniem chwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku doszło do spadku wartości rynkowej nieruchomości stanowiących własność powódki. Wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości wynosi łącznie 204.767,00 zł według stanu nieruchomości na dzień wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...), tj. 11 lipca 2009 roku. Wysokość szkody w odniesieniu do poszczególnych działek należących do D. N. przedstawia się następująco:

- działka nr (...) - 64.429,00 zł,
- działka nr (...) - 60.237,00 zł,
- działka nr (...) - 80.101,00 zł.

Budynek zlokalizowany w M. pod numerem porządkowym 226 na działce o nr (...) należącej do powódki to budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny z nieużytkowym poddaszem, podpiwniczony. Ściany zewnętrzne budynku wykonano jako murowane z bloczków żużlobetonowych o grubości około 40 cm. Stropy budynku wykonano jako monolityczne płyty żelbetowe. Budynek przykryto dachem dwuspadowym o konstrukcji drewnianej pokrytym blachą profilowaną. Stolarka okienna ma charakter typowy ze standardowym przeszkleniem zespolonym 4/16/4 (szyby zwykłe).

Opisany wyżej budynek w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego pomieszczeń zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi (wymóg z § 6 pkt 2 załącznika nr 1 do uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku) nie spełnia jedynie wymagań normowych odnośnie do zamontowanej stolarki okiennej. Aby spełnić rzeczony i wymagania należy wymienić zewnętrzną stolarkę okienną i drzwiową w części mieszkalnej na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej nie mniejszej niż  $R'A_2 = 35$  dB oraz zastosować specjalne nawiewniki okienne o izolacyjności akustycznej nie mniejszej niż (...). Całkowity koszt wymiany istniejącej stolarki na

stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej to kwota 23.832,87 zł.

Sąd Okręgowy ustalając powyższy stan faktyczny sprawy, w zakresie okoliczności spornych opierał się na dowodach z opinii biegłych.

Wysokość szkody wynikającej z obniżenia wartości nieruchomości, w związku z obowiązywaniem uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku, Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłej M. B.. Sąd uznał tę opinię za przekonującą. Wywód biegłej był jasny i wyczerpujący, wnioski opinii korelują z całokształtem okoliczności przedstawionych i wyjaśnionych w części teoretycznej i sprawozdawczej opinii.

Zarzuty pozwanego do tej opinii Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne. W szczególności dokonana przez biegłą czynność hipotetycznego podziału działki nr (...) na dwie odrębne działki wynikała stąd, że działka ta ma powierzchnię 2500 m<sup>2</sup>, zaś usytuowany na niej dom zajmuje jedynie niewielką część tej powierzchni, w związku z czym w przyszłości działka ta może zostać zagospodarowana poprzez posadowienie na niej innego budynku (obowiązujące przepisy nie zabraniają budowy nowych obiektów mieszkalnych na tym obszarze). Z tego względu biegła przyjęła, że z działki tej może zostać wyodrębniona inna działka o powierzchni co najmniej 1000 m<sup>2</sup> (najmniejsza powierzchnia

pod zabudowę mieszkaniową), która mogłaby zostać zagospodarowana. Sąd nie podzielił zastrzeżeń pozwanego co do zastosowanego przez biegłą sposobu obliczania zmniejszenia wartości działki nr (...) na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, poprzez dokonanie jej hipotetycznego podziału. W ocenie Sądu taki mechanizm obliczania wysokości szkody pozwala w maksymalnym stopniu oddać rzeczywistą wysokość straty, jaką poniosła powódka wskutek funkcjonowania lotniska. Biegła ds. szacowania wartości nieruchomości nie może dokonywać podziału działki nie stało to jednak na przeszkodzie w dokonaniu przez biegłą takiego procesu myślowego, dzięki któremu wysokość szkody została jak najbardziej urealniona.

Pozwany zarzucił, że opinia biegłej B. ustala w istocie nie szkodę poniesioną przez powódkę wskutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, którym objęto jej nieruchomości lecz uszczerbek majątkowy wynikający z oddziaływania hałasu powodowanego przez działalność lotniska. wpływu tegoż obiektu. W ocenie Sądu zarzut ten, z pogranicza ustaleń faktycznych i oceny prawnej, dotyczy przede wszystkim tego, czy obowiązujące przepisy zezwalają na uwzględnienie przy ustalaniu wysokości szkody, wynikającej z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, spadku wartości nieruchomości związanego z hałasem emitowanym przez lotnisko. Okoliczność ta immanentnie wiąże się jednak z zakresem opinii biegłej, w związku z czym biegła, w tej mierze powołała się na stanowisko Sądu Najwyższego, w myśl którego hałas jest ograniczeniem związanym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i może być podstawą roszczeń wynikających z art. 129 ust. 2 u.p.o.s. (k. 370, 537). Sąd Okręgowy w całości pogląd ten zaaprobował. Biegła trafnie argumentowała, że jeśli wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania jest następstwem przekroczenia norm hałasu na danym obszarze, a przekroczone normy hałasu mają negatywny wpływ na wartość nieruchomości mieszkalnych to sam fakt położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości, która użytkowana jest jako mieszkalna lub przeznaczona pod budowę mieszkaniową, ma negatywny wpływ na jej wartość. Zasadnie zatem podnosi biegła, że jeśli przedmiotem opinii miał być wpływ ograniczeń wynikających z uchwały Sejmiku Województwa, wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, na wartość nieruchomości, to ma on bezpośredni związek z wpływem hałasu na wartość nieruchomości. To właśnie bowiem z powodu tegoż hałasu rzeczony obszar został wprowadzony.

Sąd Okręgowy nie miał również żadnych zastrzeżeń do dokonanego przez biegłą na potrzeby opracowania opinii wyboru nieruchomości porównawczych. Sąd uznał, że pozwany, poza gołosłowną polemiką z ustaleniami opinii, nie przedstawił żadnych argumentów, które podważałyby prawidłowość zastosowanej przez biegłą metodologii. W opinii przedstawiono analizę rynku lokalnego, który charakteryzuje się niewielką liczbą transakcji, co już samo w sobie prowadzi do wniosku, że nieruchomości w pobliżu lotniska nie są odbierane przez potencjalnych nabywców jako tereny atrakcyjne z punktu widzenia budownictwa mieszkaniowego, zaś niski popyt na te nieruchomości ma bezpośrednie przełożenie na niewielkie ceny działek. Wniosek mógł być tylko jeden – hałas emitowany przez działalność lotniska w sposób oczywisty wpływa na poziom cen nieruchomości w M. i pobliskich miejscowościach. Biegła jako fachowiec z zakresu szacowania wartości nieruchomości jest w stanie dobrać nieruchomości porównawcze w taki sposób, aby mogła na ich podstawie obliczyć wartość działki, co do której sporządza opinię. Pozwany nie przedstawił przekonujących i racjonalnych argumentów, które podważałyby prawidłowość poczynionego przez biegłą wyboru materiału porównawczego.

Pozwany w swoich zarzutach, mających prowadzić do podważenia rzetelności opinii, powołał się na opinię tej samej biegłej, sporządzoną w innej sprawie; twierdząc jakoby okoliczność sporządzenia dwóch opinii różniących się treściowo między sobą dyskredytowała jedną z nich. W ocenie Sądu próba porównywania parami dwóch opinii dotyczących innego składnika majątkowego z góry skazana jest na niepowodzenie, na co biegła trafnie zwróciła uwagę, wyjaśniając okoliczności, z powodu których między opiniami odnoszonymi do różnych nieruchomości usytuowanych w tej samej miejscowości mogą zachodzić istotne różnice. W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłej są logiczne i spójne, w związku z czym zarzuty strony pozwanej nie zasługiwały na aprobatę.

Ponadto biegła odniosła się również do zarzutów sformułowanych do opinii zasadniczej przez powódkę, przekonująco wyjaśniając okoliczności mające wpływ na ustalenie wartości nieruchomości. Niemożność lokalizowania na nieruchomości powódki obiektów użyteczności publicznej (szpitali, szkół i.t.p.) nie wpływa na wartość działek, gdyż

prawdopodobieństwo na obrzeżach K. kolejnego szpitala bądź innej instytucji użyteczności publicznej jest znikome, nawet bez istnienia lotniska w tym rejonie.

Kolejno Sąd Okręgowy uznał za przekonującą opinię biegłego R. M., jako rzetelną, profesjonalną i zrozumiałą. Biegły dokonał oględzin nieruchomości, a dokonane w ten sposób ustalenia skonfrontował z obowiązującymi w Polsce uregulowaniami prawnymi dotyczącymi zapewnienia właściwego klimatu akustycznego pomieszczeń mieszkalnych i na tej podstawie doszedł do przekonania, że zlokalizowane na działce powódki budynki nie spełniają wymagań normowych odnośnie do zamontowanej stolarki okiennej i drzwiowej, w związku z czym zachodzi konieczność jej wymiany. Ustalając zaś koszt takowej wymiany na kwotę 23.832,87 zł biegły dokonał kalkulacji w oparciu o katalogi(...) oraz średnie ceny z I kw. 2014 r. według publikacji (...). W opiniach uzupełniających biegły ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej, rozwiewając, zdaniem Sadu okręgowego, wszelkie wątpliwości z tym związane.

Sąd zwrócił uwagę, że zgodnie z uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) w strefie (...), w której położony jest budynek należący do powódki, obowiązują podwyższone poziomy hałasu pochodzącego od lotniska, wynoszące w porze dziennej (...), zaś w porze nocnej(...). Biegły wyraźnie wskazał w treści opinii, że stolarka okienna w budynku mieszkalnym na działce nr (...) ma charakter typowy, ze standardowym przeszkleniem zespolonym (...) ze zwykłymi szybami i izolacyjnością akustyczną na poziomie (...). Jednocześnie biegły uwzględnił poziom dźwięku na zewnątrz obiektu wynoszący(...) a zatem przekraczający obowiązujące w tym zakresie normy. Dla biegłego istotne były dwie wartości: poziom dźwięku na zewnątrz budynku (...) i izolacyjność akustyczna okien zamontowanych w obiekcie (...). Tym samym zarzut pozwanego że pomiarów wewnątrz budynku dokonywano przy otwartym oknie, nie miał żadnego znaczenia, gdyż to nie ten wynik przesądził o konieczności wymiany stolarki w budynku należącym do powódki, lecz poziom hałasu na zewnątrz. Biegły przyjął poziom dźwięku w nocy, jako 50 dB (najwyższy ustalony w uchwale Sejmiku Województwa (...) dla strefy (...)) a Sąd nie dopatrywał się w tym; założeniu żadnych uchybień dyskwalifikujących opinię. Wprawdzie w nocy stosowne pomiary nie były dokonywane z uwagi na to, że powódka i członkowie jej rodziny nie zgłaszali takiej potrzeby, to jednak nie ulega wątpliwości, że w strefie B obowiązuje podwyższony poziom hałasu w nocy do poziomu (...), a zatem dopuszczalny jest wówczas ruch lotniczy i powodowany przez niego hałas, który mieszkańcy obszaru ograniczonego użytkowania muszą zaakceptować. W związku z tym, że powódka nie wykazała, aby poziom hałasu w nocy był wyższy niż przyjęty w uchwale dla strefy, (...) (powódka nie wzywała w nocy osób dokonujących pomiaru, mimo iż miała taką możliwość), Sąd uznał, że biegły prawidłowo postąpił, przyjmując wartość wskazaną w uchwale jako poziom dźwięku w nocy. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w nocy odbywa się ruch lotniczy wokół lotniska K.-B., a jeśli nawet jego natężenie obecnie byłoby mniejsze (nie powodujące hałasu sięgającego (...)), to bynajmniej nie można wykluczyć, że w nieodległej przyszłości sytuacja ta ulegnie zmianie, albowiem lotnisko, jak już wskazano, może funkcjonować w nocy. Jednocześnie biegły dokonał weryfikacji i korekty opinii Akademii (...) w K., przyjmując, że w domu powódki należy zastosować stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej nie mniejszej niż (...) (w opinii (...) przyjęto potrzebę zastosowania stolarki o izolacyjności akustycznej na poziomie (...)). W ocenie Sądu przeprowadzone przez biegłego operacje myślowe są zrozumiałe, a sama opinia logicznie umotywowana. Biegły był kategoryczny w swych wnioskach, a konkluzję opinii zasadniczej potwierdził w opinii uzupełniającej.

Wobec przyjęcia, że sprawa została wyjaśniona do rozstrzygnięcia w oparciu o zgromadzony już materiał dowodowy Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe stron o dopuszczenie dowodów z opinii innych biegłych, uznając, że pozyskane już opinie pozwalają na ustalenie faktów relevantnych dla sprawy.

Przedstawione wyżej ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku o częściowej zasadności powództwa.

Powódka domagała się od strony pozwanej zapłaty stosownej kwoty pieniężnej tytułem naprawienia szkody wyrządzonej jej wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, w którym znalazły się należące do niej nieruchomości. Sąd przytoczył in extenso przepisy prawa materialnego, będące podstawą oceny roszczeń powódki, a to art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś..

Sąd wskazał, że szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu. W związku z tym przy ocenie, czy i w jakim stopniu właściciel poniósł szkodę na skutek spadku

wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a nie jej stan po dokonaniu ewentualnych nakładów związanych z dodatkową ochroną akustyczną. Z kolei zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność taka wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy obszaru ograniczonego użytkowania. Odszkodowanie z tego tytułu nie może zatem obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.

Bezsporne jest, że powódka jest właścicielem dwóch nieruchomości położonych w M. (jednej składającej się z zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki nr (...) oraz drugiej składającej się z niezabudowanych działek nr (...)). (...) te są zlokalizowane w strefie (...), ustanowionego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r, tzw. obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B., zarządzanego przez pozwanego. Ustanowienie wspomnianego obszaru ograniczonego użytkowania, w myśl regulacji działu IX u.p.o.ś. „Ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” (art. 129 i nast. u.p.o.ś.) stanowi jeden z przypadków ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Fakt wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania ze względu na spodziewany poziom hałasu lotniczego bez wątpienia powoduje, że właściciele nieruchomości położonych w jej granicach muszą liczyć się z odpowiednimi niedogodnościami tak w sposobie zagospodarowania, jak i w sposobie ich użytkowania, co w konsekwencji powoduje zawężenie granic prawa własności wskazanych podmiotów. Ograniczenia prowadzące do obniżenia wartości nieruchomości mogą wynikać nie tylko z samej treści uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. ale także z zawężenia granic własności, nawet, gdy nieruchomość po ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania dalej może służyć temu samemu celowi, w szczególności zaś zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. W orzecznictwie sądowym wskazuje się, że 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 znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas lotniczy).

Jak wynika z dokonanych ustaleń faktycznych wartość nieruchomości powódki uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. W ocenie Sądu zmniejszenie wartości nieruchomości z powodu wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a także sąsiedztwa lotniska emitującego hałas niepozwalający dotrzymać standardów jakości środowiska, jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki, a więc szkodą w rozumieniu prawnym (art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.). Ze sporządzonej na zlecenie Sądu opinii biegłej sądowej M. B. wynika, iż wartość szkody związanej z tymże spadkiem wartości nieruchomości powódki wynosi 204.767,00 zł. Tak obliczona wysokość szkody nie budzi w ocenie Sądu Okręgowego żadnych wątpliwości, stąd w pełni zasadnym było zasądzenie wymienionej kwoty na rzecz powódki.

Hałasy powodowane działalnością lotniska K.-B. znacznie przekraczają poziomy dopuszczalne w środowisku zewnętrznym. Z opinii biegłego sądowego R. M. wynika, że budynki zlokalizowane na działce powódki w zakresie zapewnienia właściwego klimatu akustycznego pomieszczeń, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi (wymóg z §(...) załącznika nr (...) do w/w uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r.), nie spełniają jedynie wymagań normowych w odniesieniu do zamontowanej stolarki okiennej i drzwiowej, w związku z czym zachodzi konieczność jej wymiany.

Sąd Okręgowy uznał, że całkowity koszt wymiany istniejącej stolarki na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej wynosi 23.832,87 zł i taką też kwotę zasądził na rzecz powódki tytułem zwrotu nakładów potrzebnych na rewitalizację akustyczną budynku. Jako podstawę tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Za bezzasadny uznał Sąd argument pozwanego zgodnie z którym zasądzeniu na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej budynku stoi na przeszkodzie okoliczność, że powódka takich kosztów jeszcze nie poniosła. Ustawodawca użył co prawda w art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. określenia "także koszty poniesione", co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych. Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. oraz słowo "także" wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Przy dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań z art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia

obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. W konsekwencji uzasadniona wydaje się konstatacja, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Przepisu art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można zatem traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy. Ustawodawca w art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. jednoznacznie stwierdził, że szkodą są koszty poniesione w celu wypełnienia przedmiotowych wymagań, „nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie”.

Kolejno Sąd Okręgowy podkreślił, że legitymacja prawna pozwanego, jako podmiotu odpowiedzialnego odszkodowawczo względem powódki wynika wprost z art. 136 ust., 2, u.p.o.ś., zgodnie z którym obowiązany do wypłaty odszkodowania jest ten, którego, działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania., W kontekście tytułu uchwały nr(...) Sejmiku Województwa (...), jak i treści jej § 1, stosownie do którego obszar ograniczonego użytkowania został utworzony dla lotniska K.-B., którego zarządcą jest Międzynarodowy Port Lotniczy im. (...) Sp. z o.o., obciążenie strony pozwanej obowiązkiem, naprawienia określonych powyżej szkód nie budzi wątpliwości. Jednocześnie powódka swoje roszczenie zgłosiła przed upływem terminu zawitego określonego w treści art. 129 ust. 4 u.p.o.ś. W oparciu o powyższe ustalenia i oceny prawne Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki, tytułem odszkodowania, łączną kwotę 228.599,87 zł (204.767,00 zł + 23.832,87 zł), o czym orzekł w punkcie I sentencji wyroku. W zakresie natomiast, w jakim Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki za niemające oparcia w ustalonym stanie faktycznym, powództwo zostało oddalone - punkt II sentencji wyroku. Jako podstawę orzeczenia o odsetkach ustawowych Sąd Okręgowy wskazał art. 481 k.c., przyjmując, że przysługują one powódce od dnia 23 listopada 2016 roku, albowiem dopiero wówczas doszło do ustalenia wysokości kwoty odszkodowania.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c. Sąd wskazał szczegółowy sposób rozliczenia tych kosztów wedle proporcji, w jakiej strony wygrały sprawę (powódka 60%, pozwany 40%)

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyły obie strony apelacją.**

### ***I/ Apelacja pozwanego.***

Pozwany zaskarżył wyrok Sadu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

1/ co do zasądzenia na rzecz powódki kosztów rewitalizacji – naruszenie przepisu art. 129 ust. 2 UPOŚ oraz art. 136 ust. 3 UPOŚ przez brak ich zastosowanie względnie błędną wykładnię;

2/ co do zasądzenia na rzecz powódki kosztów rewitalizacji akustycznej – naruszenie art. 286 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. przez oparcie wyroku na nieaktualnej opinii biegłego R. M. w której podstawą opiniowania biegłego była nieaktualna już Polska Norma (...), zastąpiona normą (...) z września 2015 roku,

3/ co do odszkodowania w życie na rzecz powódki z tytułu utraty wartości nieruchomości, wywołanej wprowadzeniem uchwały (...) 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 biegłą sądową M. B. pomimo, że biegła w opinii nie uwzględniła w pełni możliwości inwestycyjnych na działkach powódki,

4/ błąd w ustaleniach faktycznych, będący następstwem nieprawidłowej oceny opinii biegłej M. B. 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., nieruchomość powódki utraciła na wartości;

5/ naruszenie art. 154 pkt 2 i pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 129 ust. 2 U.P.O.D. wyrażający się uznaniem, że zapis Studium (...) w zakresie w jakim dopuszcza możliwość zabudowy usługowej i produkcyjnej nie ma znaczenia dla rozpoznania niniejszej sprawy, pomimo to, że z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami



w sposób jednoznaczny wynika, że wycena działki w oparciu o jej faktyczny sposób użytkowania jest możliwa dopiero wtedy, gdy dla terenu w którym się ona znajduje brak Studium.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwany domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu. Ewentualnie wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

## ***II/ Apelacja powódki.***

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części oddalającej powództwo o zapłatę odsetek ustawowych za okres od dnia 1 marca 2010 roku do dnia 22 listopada 2016 roku, zarzucając naruszenie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. – przez ich błędną wykładnię, co polegało na uznaniu, że w niniejszej sprawie roszczenie powodów stało się wymagalne dopiero w dacie wydania wyroku przez Sąd I instancji, i w konsekwencji zasądzeniu odsetek ustawowych od kwoty głównej od dnia 23 listopada 2016 roku, a nie od dnia następnego po wyznaczonym pozwanemu terminie zapłaty.

Podnosząc powyższy zarzut powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty 228 599, 87 zł z ustawowymi od dnia 1 marca 2010 roku do dnia 31 grudnia 2015 r oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. Domagała się również zasądzenia na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

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

### ***I/ Co do apelacji pozwanego.***

Apelacja jest bezzasadna.

Fakty stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyrok były między stronami bezsporne. Zarzuty pozwanego koncentrowały się na zagadnieniach związanych z zastosowaniem i wykładnią przepisów prawa materialnego, za wyjątkiem tego elementu stanu faktycznego, który dotyczy okoliczności związanych ze spadkiem wartości nieruchomości powódki, wskutek wejścia w życie uchwały nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 roku (***uchwały (...)***). Najogólniej rzecz biorąc pozwany zarzucał brak związku przyczynowego pomiędzy samym wprowadzeniem, uchwały a ewentualnym spadkiem wartości nieruchomości powódki, wywodząc, że takowy spadek mógł być, co najwyżej, konsekwencją hałasu, który istniał również przed wejściem w życie uchwały (...), z uwagi na bliskie sąsiedztwo lotniska. Zagadnienie wymagało rozwiązania zarówno na płaszczyźnie ustaleń faktycznych (istnienie bądź nieistnienie związku przyczynowego jest faktem, podlegającym ustaleniu), jak i na płaszczyźnie prawa materialnego (materialnoprawne skutki wejścia uchwały w życie). Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo argumentował, że hałas jest ograniczeniem związanym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania i co za tym idzie może być podstawą roszczeń wynikających z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Jeśli bowiem wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania jest następstwem przekroczonej norm hałasu na danym obszarze, a przekroczone normy hałasu mają negatywny wpływ na wartość nieruchomości mieszkalnych to sam fakt położenia w strefie obszaru ograniczonego użytkowania nieruchomości, która użytkowana jest jako mieszkalna lub przeznaczona pod budowę mieszkaniową, ma negatywny wpływ na jej wartość. Mamy tu więc do czynienia ze związkiem przyczynowym złożonym, który mieści się w granicach przedmiotowych art. 362 § 1 k.p.c. Decydujące znaczenie mają tu jednak argumenty natury materialnoprawnej wynikające z samej treści art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Zgodnie z tym przepisem odszkodowanie należy się „w związku z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 129/08, niepubl. uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu (...). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi

do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. przegląd orzecznictwa zawartego w uzasadnieniu wyroku SN z dnia 24 listopada 2016 roku, II CSK 113/16, Lex nr 2177083), podziela je również Sąd Apelacyjny w rozpoznawanej sprawie. Ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia (...), stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną przez powodów, ale jej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest tu bowiem samo utworzenie (...), gdyż w odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego o utworzeniu (...), 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 (tu hałasem), powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości.

Opinia biegłej M. B. potwierdza powyższe stanowisko w całej rozciągłości, co trafnie wywiódł Sąd Okręgowy. W apelacji pozwany nadal kwestionuje tę opinię, wywodząc jej wadliwość z treści art. 154 pkt 2 i pkt 3 u.g.n. Zgodnie z tymi przepisami biegły, dokonując oszacowania nieruchomości, winien, w pierwszej kolejności, uwzględnić jej przeznaczenie w planie miejscowym, zaś w braku tego planu przeznaczenie nieruchomości biegły powinien ustalić na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dopiero w braku zarówno planu, jak też studium lub decyzji, biegły winien uwzględnić faktyczny sposób użytkowania nieruchomości. Tymczasem dla biegłej M. B. decydujące znaczenie przy wycenie działek miało faktyczne wykorzystanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, mimo, że zgodnie z obowiązującą obecnie uchwałą Rady Gminy L. nr (...) z dnia 23 marca 2011 roku, określającą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy L., nieruchomości powódki położone są na obszarach kształtowania zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych w studium symbolem (...). Tym samym, zdaniem pozwanego, nawet gdyby uznać, że powódka poniosła szkodę na skutek wprowadzenia uchwały (...) winna ona być obliczona w oparciu o ustalenia związane z możliwością zabudowy działki budynkami usługowymi czy też produkcyjnymi.

Zarzut ten nie może odnieść skutku. Po pierwsze z samej opinii biegłej wynika, że nie sposób przyjąć jakoby działka powódki mogła być zabudowana obiektami produkcyjnymi. W uchwale, wprowadzającej studium dla terenów położonych w obszarach MU1, wskazano bowiem, że zasady dopuszczania (lub całkowity zakaz) lokalizacji obiektów produkcyjnych ustali plan miejscowy (dowód: opinia biegłej B. k. 369). Dotychczas zasady takie nie zostały ustalone (brak planu miejscowego) tym samym brak możliwości uwzględnienia przy wycenie nieruchomości jej przeznaczenia pod zabudowę produkcyjną. W odpowiedzi na ten zarzut (stawiany również przed Sądem I instancji) biegła w opinii uzupełniającej (k. 583) trafnie zwróciła uwagę, że przy dokonywaniu wyceny, stosownie do art. 154 ust. 1 u.g.n. obowiązana była wziąć pod uwagę stan nieruchomości, co oznacza aktualny sposób jej zagospodarowania. Dla ostatecznego wyjaśnienia tej kwestii Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z ustnej opinii uzupełniającej. Wyjaśnienia biegłej pozwalają przyjąć jej wycenę wartości nieruchomości, bez żadnych zastrzeżeń. Biegła dokonała oceny metodą porównawczą a do porównania przyjęła nieruchomości położone na terenach przynależnych według studium do kategorii (...)a więc takie, na których dopuszczona jest zabudowa usługowa. Wycena różnicy wartości nieruchomości została zatem dokonana w sposób prawidłowy, tj. przez adekwatne dobranie nieruchomości do porównania. Sąd polecił biegłej ustosunkowanie się do zapisu zawartego w opinii podstawowej (k. 372), gdzie stwierdziła ona, że przyjęcie funkcji innej niż mieszkalna byłoby nieracjonalne z uwagi na jakość dojazdu i otoczenie. Biegła wyjaśniła, że wymienione w opinii czynniki, determinują pogląd, że najbardziej racjonalne jest wykorzystanie działki na cele mieszkaniowe – co nie może budzić zastrzeżeń. Przyjmując jednak do porównania nieruchomości położone w strefie MU biegła brała pod uwagę przy wycenie ich mieszane przeznaczenie, zarówno mieszkalne jak i usługowe.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, iż Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił opinię biegłej M. B. jako rzetelną i miarodajną. Trafnie też w oparciu o tę opinię ustalił wysokość szkody powódki. Zawarty w apelacji pozwanego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jak też zarzut wadliwych ustaleń faktycznych nie zasługują na aprobatę.

Z kolei zarzut oparcia wyroku na nieaktualnej opinii biegłego sądowego R. M. jest spóźniony. Przed Sądem I instancji pozwany nie kwestionował aktualności Polskiej Normy (...), nie wnosił żadnych zarzutów w tym przedmiocie, ani – co istotne – wniosku o uzupełnienie opinii. Wniosku takiego pozwany nie składa nawet w apelacji. Przyjąć zatem należy, że pozwanemu nie udało się skutecznie podważyć tych ustaleń faktycznych Sądu I instancji, które dotyczą kosztów rewitalizacji akustycznej budynku powódki.

Bezzasadne są zarzuty naruszenia przez zaskarżony wyrok przepisów prawa materialnego a zwłaszcza przepisów art. 129 ust. 2 UPOŚ oraz 136 ust. 3 UPOŚ, przez rzekome pominięcie, że z literalnej treści drugiego z w/w przepisów jednoznacznie wynika, że właściciel nieruchomości może domagać się od podmiotu, którego działalność spowodowała ograniczenie w korzystaniu z nieruchomości, wyłącznie kosztów „poniesionych”, to jest takich, które zostały uprzednio wydatkowane na dostosowanie budynku do wymagań określonych w uchwale (...). Zarzut ten nie zasługuje na aprobatę.

W judykaturze utrwalił się pogląd, że odszkodowanie w przypadku poprawy komfortu akustycznego, jest należne niezależnie od tego czy prace realizujące ten cel zostały już wykonane, czy też dopiero wykonane zostaną po orzeczeniu. Na powyższe trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Należy stanowczo podzielić pogląd, że pod pojęciem szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. należy rozumieć nie tylko koszty prac związanych z rewitalizacją akustyczną budynku, które zostały już poniesione, ale także tych, które dopiero mają zostać wykonane (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w P. z dnia 17 lipca 2013 r., I ACa 388/13). Wbrew stanowisku pozwanego art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie wyłącza możliwości dochodzenia nieponiesionych kosztów związanych z koniecznością rewitalizacji akustycznej budynków, jako elementu odszkodowania. W przepisie tym wskazano jedynie, że poniesione już koszty także stanowią element szkody, o której mowa w art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Nie jest to równoznaczne z tym, że koszty nieponiesione a uzasadnione nie stanowią składnika szkody, szczególnie w sytuacji, gdy obowiązek podjęcia działań w zakresie rewitalizacji akustycznej został na poszkodowanego nałożony, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, stosownie do §6 ust. 2 uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. Niezależnie od powyższego, ani w art. 136 ust. 3 p.o.ś., ani w art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie sposób doszukać się odstępstwa od ogólnej zasady pełnego odszkodowania wyrażonej w art. 361 §2 k.c. Nie można także przyjąć, aby dochodzenie kosztów niezbędnych do zapewnienia właściwej akustyki pozostawało w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Argument, zgodnie z którym poszkodowany po otrzymaniu stosownego odszkodowania mógłby nie wykorzystać go na uzyskania właściwej izolacji akustycznej, nie uwzględnia obowiązku podjęcia takich czynności, nałożonego uchwałą Sejmiku. W sytuacji, w której właściciel nieruchomości nie dysponowałby odpowiednimi środkami na wykonanie stosownych prac, nie mógłby się z tego obowiązku wywiązać. Z kolei poszkodowany, który wykonałby niezbędne czynności w wykonaniu nałożonego nań obowiązku po upływie dwóch lat od wejścia w życie uchwały, zostałby pozbawiony możliwości zwrotu poniesionych kosztów, stosownie do art. 129 §4 u.p.o.ś.

Wszystkie powyższe argumenty wskazują na to, że apelacja pozwanego jest bezzasadna w całości i podlega oddaleniu w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

## ***II/ Co do apelacji powódki.***

Apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie w całości gdyż podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. okazał się zasadny.

Roszczenie zgłoszone przez D. N. należy do tzw. roszczeń bezterminowych, których termin spełnienia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania i których wymagalność zależy od uprzedniego wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia. Świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (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. W niniejszej sprawie datą wezwania strony pozwanej do spełnienia świadczenia jest dzień doręczenia

wezwania do zapłaty, którą ostatecznie powódka dla całego roszczenia określa na 1 marca 2010 roku, mimo iż o zaspokojenie części roszczeń pozwany był wzywany wcześniej.

W orzecznictwie podkreśla się, że prawidłowe zastosowanie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. zależy od okoliczności danej sprawy. Pogląd ten 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 (podobnie SA w K. w sprawach I ACa 295/15, IACa 1839/16). Tymczasem w materiale dowodowym brak jest jakichkolwiek przesłanek do przyjęcia, że w dacie zgłaszania roszczenia przez powódkę pozwanemu wartość nieruchomości różniła się od wartości wyliczonej przez biegłą M. B.. Nie ma tym samym w okolicznościach rozpoznawanej sprawy wystarczających podstaw do uznania, że szczególne względy wymagają określenia terminu wymagalności świadczenia pozwanego odmiennie niż wynika to z przepisu art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Dlatego też apelację powódki uwzględniono w całości a podstawę zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskiem powódki stanowi przepis art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za jego wynik, w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. W skład zasądzonej z tego tytułu na rzecz powódki kwoty wchodzi opłata sądowa od apelacji w wysokości 8 807 zł oraz wynagrodzenie adwokata obliczone na zasadzie § 2 ust. 7 w zw. z § 10 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800).

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Czepiel