

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1039/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 kwietnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Beata Kurdziel
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa C. S.

przeciwko (...) Portowi Lotniczemu im. (...) spółce z o.o. w B.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 października 2019 r. sygn. akt I C 641/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Beata Kurdziel

Sygn. akt I ACa 1039/20

UZASADNIENIE

Powódka C. S. w pozwie wniesionym w dniu 6 października 2014 r. skierowanym przeciwko (...) Portowi Lotniczemu im. (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. domagała się zasądzenia od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 1.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 23 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Powódka wskazała, iż jest właścicielką nieruchomości położonej w K. – M., dla której Sąd Rejonowy (...) w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującą działkę nr (...). Nieruchomość ta leży w obrębie obszaru ograniczonego użytkowania dla zarządzanego przez stronę pozwaną lotniska K., ustanowionego uchwałą nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. Na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania doszło do zmniejszenia wartości rynkowej należącej do niej nieruchomości. Utrata wartości nieruchomości jest m.in. konsekwencją ograniczenia uprawnień właścicieli nieruchomości położonych w obszarze ograniczonego użytkowania

dla lotniska m.in. w zakresie ograniczenia użytkowania nieruchomości w tym: zakazu lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytom dzieci i młodzieży – działających w porze nocnej oraz niemożność żądania zaniechania emisji związanych z operacjami lotniczymi dokonywanymi do, jak i z lotniska. W wyniku działalności portu lotniczego K. dochodzi do pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości na skutek emitowania przez latające samoloty hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, co z kolei wpływa na pogorszenie komfortu życia mieszkańców i obniżenie wartości nieruchomości. Według powódki, szkody na nieruchomości wywołane wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. wynoszą 600.000 zł. Podstawą prawną zgłoszonych żądań stanowi art. 129 ust. 2 i 136 ust. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, podnosząc, że powódka uchybiła dwuletniemu terminowi zawitemu do wystąpienia z roszczeniem określonym w art. 129 ust. 4 ustawy prawo ochrony środowiska. Ponadto, powódka nie wykazała poniesienia jakichkolwiek kosztów związanych z przywróceniem właściwego klimatu akustycznego budynku zajmowanego przez siebie, zlokalizowanego na wskazanej w pozwie nieruchomości – w konsekwencji zaś powódka nie wykazała zaistnienia przesłanek wskazanych w hipotezie normy prawnej zawartej w art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Powódka nie wykazała również związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a powstałą szkodą, sama zaś szkoda została jedynie bardzo ogólnie i nietrafnie oszacowana. Zdaniem strony pozwanej wynikający z uchwały Sejmiku Województwa (...) zakaz lokalizacji na wymienionych powyżej nieruchomościach obiektów użyteczności publicznej nie wpływa na wartość nieruchomości, a zatem nie jest uzasadnione stanowisko, iż wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą strony pozwanej, gdyż dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości nie został przez w/w uchwałę zmodyfikowany – nieruchomości powódki są wykorzystywane w takim samym zakresie jak dotychczas, wejście w życie uchwały samo w sobie takiego stanu rzeczy nie utrudnia.

W piśmie procesowym z dnia 22 stycznia 2018 powódka rozszerzyła powództwo, ten sposób, że obok dotychczasowego roszczenia wniosła o zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 90.633,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 23 lipca 2011r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem wydanym w dniu 15 października 2019r. w sprawie z powództwa C. S. przeciwko (...) Portowi Lotniczemu (...) (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. o zapłatę, zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 91.633,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (pkt I), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II), zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.467 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III) oraz nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5.133,80 zł tytułem części opłaty od pozwu oraz tymczasowo pokrytych wydatków gotówkowych (pkt IV).

Podstawą ww. orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy:

C. S. jest właścicielką nieruchomości składającej się z działki nr (...), o pow. 0,3583 ha, położonej w K. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...), dla której Sąd Rejonowy (...)w K., IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 25 maja 2009 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K., zarządzanego przez pozwaną(...) Port Lotniczy (...) (...) sp. z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. (Dziennik Urzędowy Województwa (...) z dnia 26 czerwca 2009 r., nr 377). Uchwała weszła w życie w dniu 11 lipca 2009 r. 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.

Zgodnie z § 5 uchwały w obszarze ograniczonego użytkowania wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu i sposobu korzystania z terenów: 1) w strefie A – 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 B – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży; 3) w strefie C – zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży – działających w porze nocnej. Zgodnie z załącznikiem nr (...) (wykaz działek objętych poszczególnymi strefami obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K.. Miasto K.) do w/w uchwały z dnia 25 maja 2009 r. przedmiotowa działka nr (...) została objęta w całości strefą (...)

W związku z obowiązywaniem uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r. wprowadzającej ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości doszło do spadku wartości rynkowej wymienionej powyżej nieruchomości położonej w K. składającej się z działki nr (...) objętej kw nr (...) o kwotę 63.754 zł.

Z tytułu wejścia w życie uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z dnia 25 maja 2009 r., wskazuje się na 5% zróżnicowanie cen nieruchomości gruntowych zbudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w obszarze strefy (...) ograniczonego użytkowania.

W wyniku objęcia:

1) północnej części nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w K. , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...):

- zakazem lokalizowania i budowy nowych obiektów szpitali, domów opieki oraz zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,

2) południowej części nieruchomości zlokalizowanej przy ul. (...) w K. , dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...):

- zakazem lokalizowania i funkcjonowania obiektów związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży w porze nocnej

nie doszło do utraty wartości nieruchomości powódki.

Ponieważ istniejące przegrody posiadają izolacyjność akustyczną zgodnie z obowiązującą normą PN – B -02151-3:2015, nie wymagają one dodatkowego wytłumienia. Z kolei istniejąca w budynku powódki stolarka zewnętrzna okienna i drzwiowa nie spełnia wymagań normowych w zakresie tłumienia akustycznego i ochrony przed hałasem generowanym przez lotnisko K.. W związku z powyższym istniejącą stolarkę należy w całości wymienić na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej wynoszącej - 28 dB z zamontowanymi nawiewnikami okiennymi o izolacyjności akustycznej 38 dB. Koszt wymiany istniejącej stolarki w przedmiotowym budynku na stolarkę o podwyższonej izolacyjności akustycznej wynosi 27.879,14 zł.

Największy ruch lotniczy na lotnisku K. był w 2012 i 2013 roku. Od 2007 roku wzrasta tam ilość pasażerów.

W dniu 8 lipca 2011 r., powódka złożyła do Sądu Rejonowego (...), wniosek o zawezwanie strony pozwanej do próby ugodowej w odniesieniu do jej roszczenia o zapłatę z tytułu odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości oraz poniesieniem kosztów związanych z dostosowaniem do wymagań technicznych budynku znajdującego się na niej, w związku z wprowadzeniem uchwałą Sejmiku z dnia 25 maja 2009 r. strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska w B.. Ponadto pismem z dnia 18 lipca 2011r. powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 650.000 zł tytułem naprawienia szkody wynikającej z tego tytułu.

Pismem z dnia 18 lipca 2011 r. pełnomocnik powódki wezwał stronę pozwaną do zapłaty m.in. na rzecz powódki kwoty 650.000 zł tytułem naprawienia szkód wynikających z ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B. – w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dokumenty, których autentyczności strony nie kwestionowały. Podstawą ustaleń była także opinia biegłego R. M. oraz – w zakresie ustalania utraty wartości nieruchomości powódki na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania - opinia sporządzona przez biegłego sądowego do spraw szacowania wartości nieruchomości E. W. (1). Jako miarodajne Sąd uznał wnioski sformułowane w opinii głównej E. W., następnie potwierdzone w odpowiedzi na zarzuty stron w pisemnej, jak i ustnej opinii uzupełniającej. Zdaniem Sądu, zupełność przedmiotowej opinii w zestawieniu z logiką prezentowanego w niej rozumowania pozwalały w całej rozciągłości zaakceptować oceny dokonane przez biegłą. Biegła dokonała oględzin przedmiotowej nieruchomości, skorzystała z relewantnej literatury fachowej oraz zbadała zebrane w aktach sprawy istotne dokumenty, dokonując wnikliwej analizy poczynionych w ten sposób ustaleń. Do swych obliczeń biegła przyjęła ceny transakcyjne nieruchomości porównawczych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położone w strefie ograniczonego użytkowania. Materiałem porównywalnym przyjętym przez biegłą były dane z obrotu nieruchomościami położonymi poza obszarem ograniczonego użytkowania. Porównanie dwóch wymienionych wartości, pozwoliło na sformułowanie wniosku, iż wartość spornej nieruchomości z uwagi na obowiązywanie ograniczeń, wynikających z wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania jest mniejsza, niż byłaby, gdyby nieruchomość była położona poza wskazanym obszarem. Opinia zawierała szczegółowy opis przesłanek modelu szacowania wartości nieruchomości, jak i założenia dotyczące procesu wyceny w aspekcie lokalizacji przedmiotowej nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania. Biegła udzieliła też odpowiedzi na zarzuty stron, podtrzymując finalnie swoją opinię zasadniczą. W sposób przekonujący dobrała nieruchomości podobne, szczegółowo analizując atrybuty nieruchomości i ich wpływ na atrakcyjność rynkową. Opinia sporządzona została zgodnie ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych oraz metodami wyceny określonymi w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.), jak również w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018, poz. 121).

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zdecydowanej części. Powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz od strony pozwanej odszkodowań obejmujących zwrot nakładów związanych z zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego w zamieszkiwanym przez nią budynku, a także kwotę odpowiadającą utracie wartości stanowiącej jej własność nieruchomości na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i zaliczenia tej nieruchomości do strefy (...). Podstawę prawną żądań powódki stanowi art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. 2017 poz. 519). Zgodnie z treścią ww. przepisów, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę. Szkoda obejmuje przy tym również zmniejszenie wartości nieruchomości. W razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, o której mowa wyżej, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Zgodnie z art. 129 ust. 4 ustawy z roszczeniem tym można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Z powyższego wynika, że przesłanką roszczenia odszkodowawczego z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś jest poniesienie szkody „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”. Szkoda ta może przy tym polegać między innymi na obniżeniu wartości nieruchomości, jak również – stosownie do dyspozycji art. 136 ust. 3 u.p.o.ś – na konieczności poniesienia nakładów niezbędnych z punktu widzenia wypełnienia wymagań związanych z zapewnieniem ochrony akustycznej budynków. Ustawodawca przewidział zasadę pełnej odpowiedzialności odszkodowawczej w związku z wprowadzeniem ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości ze względu na wymogi ochrony środowiska. Jak się przy tym podkreśla, szkoda z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz szkoda z tytułu zwrotu nakładów pozostają bez wzajemnego wpływu na siebie. Przy ocenie bowiem, 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.

Z przepisu art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, że szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym. Według art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, w tym zmniejszenie wartości nieruchomości „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. Jak się bowiem zauważa, w związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), ale także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest zatem także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Sąd Najwyższy podkreślił nadto, że nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. (zob. wyrok SN z dnia 6 maja 2010 roku, II CSK 602/09, LEX nr 585768 czy postanowienie SN z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Biul. SN 2010, nr 2).

W konsekwencji Sąd nie podzielił stanowiska strony pozwanej, zgodnie z którym powódka winna wykazać, że na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania doznała określonych ograniczeń, które zmieniły dotychczasowy sposób korzystania przez nią ze stanowiących jej własność nieruchomości i miały bezpośredni wpływ na powstanie szkody i jej wysokość. Ograniczenia te wynikają bowiem już z faktu zakwalifikowania jej nieruchomości do strefy (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska K.-B.. Oprócz ograniczeń przewidzianych w samej treści uchwały wprowadzającej ów obszar, a odnoszących się do zakazu lokalizowania i budowy określonych kategorii obiektów (§ 5 uchwały), obejmują one nadto ograniczenia związane z koniecznością znoszenia wszelkich niedogodności związanych nieodłącznie z funkcjonowaniem lotniska, takimi jak duży poziom hałasu, drgania budynków oraz zawirowania powietrza. Co istotne, nie ma przy tym racji strona pozwana podnosząc, iż wynikający z uchwały Sejmiku Województwa (...) zakaz lokalizacji na wymienionych powyżej nieruchomościach obiektów użyteczności publicznej nie wpływa na wartość nieruchomości, albowiem nieruchomości te posiadają przeznaczenie mieszkalne. W ocenie strony pozwanej nie jest zatem uzasadnione stanowisko, iż wskutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania nastąpiło ograniczenie w sposobie korzystania z nieruchomości, skutkujące odpowiedzialnością odszkodowawczą strony pozwanej, gdyż dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości nie został przez uchwałę z dnia 25 maja 2009 r. zmodyfikowany skoro nieruchomości powódki są wykorzystywane w takim samym zakresie jak dotychczas, a wejście w życie uchwały samo w sobie takiego stanu rzeczy nie utrudnia. Należy zauważyć, że obniżenie wartości nieruchomości wynika ze wszystkich związanych z funkcjonowaniem lotniska ograniczeń w korzystaniu z niej. Wskutek zakwalifikowania jej nieruchomości do strefy (...), powódka nie ma możliwości domagania się od pozwanej zaprzestania niekorzystnego oddziaływania na jej nieruchomość, zmuszona jest bowiem znosić immisje związane z lotniskiem. Ograniczają one niewątpliwie możliwości swobodnego korzystania z nieruchomości, czego nie niweczy całkowicie możliwość rewitalizacji akustycznej budynków, gdyż hałas i pozostałe immisje wpływają nie tylko na budynki, ale na cały obszar nieruchomości. W analizowanej sprawie ustalone zostało, że powódka jest właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, która na skutek wejścia w życie w dniu 11 lipca 2009 r. uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) z dnia 25 maja 2009 r. została zakwalifikowana do strefy (...) ustanowionego tą uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania lotniska K., zarządzanego przez stronę pozwaną. W kontekście przywołanego wyżej stanowiska judykatury, nie może zatem budzić wątpliwości, iż doszło

do ograniczenia uprawnień powódki w zakresie sposobu korzystania ze stanowiącej jej własność nieruchomości, co uzasadnia dochodzenie przez nią stosownego odszkodowania.

Ustalając kwoty pieniężne odpowiadające wysokości szkód poniesionych przez powódkę na skutek utraty wartości ich nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, Sąd Okręgowy oparł się, z przyczyn wskazanych w części poświęconej ocenie dowodów, na wnioskach sformułowanych w opinii sporządzonej w sprawie przez biegłego sądowego do spraw szacowania wartości nieruchomości E. W. (1). Wnioski te wskazują wyraźnie, iż nie ma racji strona pozwana podnosząc, że ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania nie miało znaczącego wpływu na cenę nieruchomości położonych na tym obszarze, a wręcz przeciwnie służyło stabilizacji cen nieruchomości położonych w sąsiedztwie portu lotniczego. W konsekwencji, za zasadne Sąd uznał roszczenie powódki z tytułu utraty wartości nieruchomości tj. co do kwoty 63.754 zł. Przy ustalaniu kwoty odpowiadającej wysokości szkody poniesionej przez powódkę na skutek konieczności poniesienia nakładów związanych z zapewnieniem właściwego klimatu akustycznego w zamieszkiwanym przez powódkę budynku, Sąd oparł się z kolei na treści opinii sporządzonej przez biegłego sądowego do spraw budownictwa R. M.. W rezultacie z poczynionych w tym zakresie ustaleń faktycznych wynika, że uwzględnieniu podlegało roszczenie powódki z tytułu nakładów na zapewnienie ochrony akustycznej w wysokości 27.879,14 zł.

Wbrew pogładowi strony pozwanej, za ugruntowane należy uznać stanowisko, 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 te, które dopiero mają zostać wykonane. Podkreśla się, że celem uregulowań przewidzianych w art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, dlatego „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 ust. 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 (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 lutego 2013 r., I ACA 1156/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 4 marca 2013, I ACA 490/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 lipca 2013 r., I ACA 388/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 15 maja 2015 r., I ACa 295/15). Nie ma podstaw do przyjęcia wartości szkody przy hipotetycznym założeniu, że powódka wykona prace rewitalizacyjne – bowiem nie ma obowiązku dokonania przedmiotowych prac i w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.), jak i sporządzania opinii przez biegłego przedmiotowe prace nie były wykonane. Co zaś istotne, w niniejszej sprawie należy przyjąć stan nieruchomości z dnia wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, a nie jej stan po dokonaniu ewentualnych nakładów związanych z dodatkową ochroną akustyczną.

Powódka, jako właścicielka przedmiotowej nieruchomości, posiada legitymację procesową czynną w zakresie dochodzenia odszkodowania. Z kolei legitymacja procesowa strony pozwanej jako podmiotu odpowiedzialnego odszkodowawczo 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., którego zarządcą jest (...) Port Lotniczy(...) (...) sp. z o.o., obciążenie strony pozwanej obowiązkiem naprawienia określonych powyżej szkód nie budzi wątpliwości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki łącznie kwotę 91.633,14 zł z obu wskazanych wyżej podstaw. Sąd Okręgowy zasądził odsetki w wysokości ustawowej od zasądzonej kwoty od dnia następnego po dniu otrzymania przez stronę pozwaną wezwania do próby ugodowej, czyli od dnia 11 sierpnia 2011 r., kierując się w tym zakresie normą art. 455 k.c., zgodnie z którą, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika ze zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego strona pozwana została wezwana do zapłaty odszkodowania pismem z 18 lipca 2011 r., które zostało nadane 20 lipca 2011 r. Przyjmując zatem, że pismo doręczone zostało stronie

pozwanej po upływie dwóch tygodni, tj. w dniu 3 sierpnia 2011 r., zaś pismem tym wyznaczono stronie pozwanej siedmiodniowy termin do zaspokojenia roszczenia od dnia otrzymania korespondencji uznać należy, że roszczenie stało się wymagalne z dniem 11 sierpnia 2011 r. i od tej daty winny zostać zasądzone odsetki, które do dnia 31 grudnia 2015 będą stanowić odsetki ustawowe, zaś począwszy od 1 stycznia 2016 r., w związku ze zmianą przepisów k.c., stanowią odsetki ustawowe za opóźnienie. Żądanie powódki o zasądzenie odsetek od dnia 23 lipca 2011 r. do dnia 3 sierpnia 2011 r. podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut strony pozwanej, że roszczenie odszkodowawcze powódki zostało zgłoszone po upływie terminu określonego w art. 129 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, a zatem zważywszy na charakter tego terminu, wygasło. Dotychczasowy dorobek orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz sądów powszechnych, ukształtowany na tle wykładni art. 129 ust. 4 w zw. z art. 136 ustawy Prawo ochrony środowiska pozwala uznać i to bez żadnych wątpliwości, że wskazany tam termin jest terminem zawitym, po którego upływie roszczenie odszkodowawcze związane z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania, wygasa. Wskazany przepis posługując się określeniem „wystąpić z roszczeniem”, bliżej go nie określa ani też nie odsyła do któregośkolwiek z innych przepisów ustawy, który mógłby posłużyć wykładni tego pojęcia. Nie da się w sposób uzasadniony twierdzić, że z brzmienia tego przepisu wynika obowiązek uprzedniego zawiadomienia podmiotu odpowiedzialnego za spełnienie świadczenia odszkodowawczego, że poszkodowany tak kwalifikowaną normatywnie pretensję wobec niego zgłasza, a zaniechanie tego „aktu staranności” w terminie dwóch lat od daty wejścia w życie aktu prawa miejscowego, wprowadzającego ograniczenia będące źródłem szkody, skutkuje wygaśnięciem roszczenia. Uwzględniając, że pojęcie to jest szersze zakresowo aniżeli pojęcie „dochodzenia roszczenia przed sądem” należy przyjąć, że poszkodowany dla zachowania terminu, o którym mowa w tym przepisie może wybrać jedną z dwóch możliwych form „wystąpienia z roszczeniem”. Pierwszą z nich jest skierowanie żądania bezpośrednio do jego adresata, podmiotu zobowiązanego do wyrównania szkody, a drugą wystąpienie przeciwko takiemu podmiotowi z roszczeniem na drogę sądową. Taką wykładnię tego przepisu potwierdziły już wcześniej zarówno Sąd Najwyższy jak i sądy powszechne, by wskazać jedynie dla przykładu: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. II CSK 254/12, powołany za zbiorem Lex nr 1294477 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. I ACa 1104/12, powołany za zbiorem Lex nr 1271919. Taka ocena prowadzi do wniosku prawnego, że powódka zachowała ten termin, występując w ostatnim dniu jego biegu z zawezwaniem pozwanej spółki do próby ugodowej, mającej za przedmiot obecnie dochodzone roszczenie. Nie może budzić bowiem wątpliwości, że złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej jest formą dochodzenia roszczenia przed sądem. Bez znaczenia przy tym pozostaje, z rozważanego punktu widzenia, jest to, że odpis tego wniosku strona pozwana otrzymała w późniejszym terminie, zatem już po upływie dwuletniego terminu zawitego. Stanowisko przeciwne prowadziłoby bowiem do uzależnienia możliwości realizacji roszczenia od czynności doręczeniowej sądu na którą powódka nie miała żadnego wpływu (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2015 r. I ACa 1229/15).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. z uwagi na fakt, iż powództwo zostało uwzględnione w zdecydowanej części. Nadto, na podstawie art. 83 pkt 2 w zw. z art. 133 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5.133,80 zł tytułem części opłaty od pozwu oraz tymczasowo pokrytych wydatków gotówkowych – na wynagrodzenie biegłych.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana, zaskarżając go w części, tj. w pkt I ponad kwotę zasądzoną z tytułu rewitalizacji akustycznej, to jest ponad kwotę 27 879,14 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od 11.08.2011 r. do 31.12.2015 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 01.01.2016 r. do dnia zapłaty oraz w pkt III i IV w całości. Przedmiotowemu wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to naruszenie:

a) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez błędną ocenę pisemnej opinii biegłej sądowej E. W. (1) z 30.06.2018 r. i pisemnej opinii uzupełniającej oraz opinii z 28.02.2019 r., polegającej na uznaniu, iż opinia z 30.06.2018 r. sporządzona na okoliczność ustalenia wysokości szkody związanej ze spadkiem

wartości nieruchomości powoda została sporządzona w sposób rzetelny, fachowy i kompletny, a tym samym może stanowić podstawę wyrokowania w sprawie, a to w sytuacji, gdy uznaniu takiemu stoi na przeszkodzie brak aktualizacji przedmiotowej opinii oraz treść późniejszej opinii biegłej E. W. (1) z 28.02.2019 r. stoi w sprzeczności z jej pierwszą opinią w sprawie z 30.06.2018 r., a nadto, opinia biegłej z 30.06.2018 r. zawiera następujące uchybienia:

- zastosowano błędną wycenę nieruchomości podejściem kosztowym,
- nie zawiera prawidłowego opisu wycenianego budynku i materiałów, z których jest wykonany,
- nie zawiera wskazania obiektów porównawczych,
- uwzględniono w opinii tzw. „koszty ukryte”, których to kosztów nie przewiduje rozporządzenie Rady Ministrów z 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
- przyjęto do porównań przy wykonaniu opinii nieruchomości niepodobne,
- błędnie opisane i ocenione zostały cechy nieruchomości porównawczych,
- przyjęto do porównań nieruchomości ze zbyt długiego okresu, to jest z okresu od 2010 roku do 2017 roku,
- błędnie przyjęto do wykonania opinii, błędnie zdefiniowano i określono wielkość wpływu cechy „strefa”,

co skutkowało błędnymi ustaleniami faktycznym przyjętymi za podstawę rozstrzygnięcia w zakresie szacowania nieruchomości oraz ewentualnego spadku wartości nieruchomości w związku z lokalizacją nieruchomości w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska K.;

b) przepisu art. 328 §2 k.p.c. poprzez błędne uzasadnienie wyroku, w którym nie wyjaśniono, dlaczego oparto się na opinii przygotowanej w czerwcu 2018 r., nie zaś na opinii nowszej, aktualnej i niewykazującej spadku wartości przygotowanej przez biegłą w lutym 2019 r., która to opinia wprost wskazuje, iż brak jest spadku wartości nieruchomości powoda z uwagi na wprowadzenie ograniczeń wynikających ze strefy C (...) K..

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest naruszenie:

a) art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie roszczenia pomimo braku jego udowodnienia przez powodów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości;

b) art. 129 ust. 2 ustawy z 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska w związku z § 5 pkt. 2 i pkt. 3 uchwały nr (...) Sejmiku Województwa (...) z 25.05.2009 r. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że przepis uchwały wprowadza całkowite ograniczenie zabudowy oraz korzystania z nieruchomości położonych w strefie (...) obszaru ograniczonego użytkowania, podczas gdy cyt. uchwała w strefie (...) ustanawia zakaz lokalizowania i budowy nowych obiektów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży działającym w porze nocnej, uchwała natomiast nie wprowadza ograniczeń co do jakiegokolwiek zabudowy i możliwa jest zabudowa przedmiotowej nieruchomości budynkami o przeznaczeniu mieszkalnym, jak i komercyjnym, co winno znaleźć przełożenie na sposób wykonania przez biegłą opinii w sprawie i wpłynąć na zmniejszenie ustalonego przez nią spadku wartości nieruchomości,

c) art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. przez ich błędną interpretację polegającą na uznaniu, iż jeżeli wysokość szkody za utratę wartości została ustalona wg cen z daty wyrokowania, to jest z 15.10.2019 r., to tak ustalona wysokość szkody z obu tytułów nie rekompensuje powodowi także ewentualnej szkody z tytułu opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego i konieczne jest zasądzenie odsetek nie od dnia wyrokowania, lecz od dat wcześniejszych, to jest od dnia doręczenia wezwania pozwanej z wezwaniem do próby ugodowej, podczas gdy prawidłowo winno zostać uznane, iż jeżeli wysokość szkody została ustalona odpowiednio według cen z 15.10.2019 r., to tak ustalona wysokość szkody rekompensuje powodowi w całości także ewentualną szkodę z tytułu opóźnienia

w zapłacie świadczenia pieniężnego na dzień wyrokowania, tym samym niezasadne jest zasądzenie na rzecz powoda jakichkolwiek odsetek za opóźnienie w zapłacie za okres sprzed dnia wyrokowania;

W oparciu o ww. zarzuty strona pozwana wniosła o rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c postanowienia Sądu Okręgowego w przedmiocie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości na okoliczność ustalenia, czy wskutek ograniczeń wprowadzonych na skutek wejścia w życie (...) ograniczonego (...) doszło do spadku wartości nieruchomości powoda, a jeśli tak to w jakiej wysokości, a to wszystko przy uwzględnieniu przez biegłego takiej metodologii, jaką stosuje przy ustalaniu spadku wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1) ustawy z 27.03.2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zmianę wyroku w zaskarżonej części w ten sposób, by Sąd:

a) w pkt I wyroku – oddalił powództwo ponad kwotę zasądzoną z tytułu rewitalizacji akustycznej, to jest ponad kwotę 27 879,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami licznymi od 11.08.2011 roku do 31.12.2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od 01.01.2016 r. do dnia zapłaty,

b) w pkt III wyroku zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4 467 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego,

c) w pkt IV wyroku nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5 133,80 zł tytułem brakującej części opłaty od pozwu,

oraz zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenia na swoją rzecz od apelującego kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja podlegała oddaleniu.

Ustosunkowując się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego za całkowicie chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c. Sąd I instancji w sposób jasny i logiczny wskazał, z jakich względów w zakresie ustalania wysokości należnego powódce odszkodowania z tytułu utraty wartości nieruchomości powódki oparł się na opinii biegłej E. W. (1). Brak podstaw do formułowania zarzutu, że pominięta została przy tym opinia z lutego 2019r. Biegła E. W. (1) wprost wskazała w treści opinii z dnia 28 lutego 2019., że podtrzymuje w całości wnioski zawarte w opinii z dnia 30 czerwca 2017r., w szczególności w zakresie zróżnicowania cen nieruchomości położonych w strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska K. w stosunku do cen nieruchomości położonych poza ww. strefą. Potrzymanie wniosków opinii głównej przez biegłą podkreślił Sąd Okręgowy, jednocześnie wskazując na zupełność opinii, prawidłowość jej sporządzenia i logiczność przedstawianego toku rozumowania. Wobec powyższego przyjąć należy, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wszystkie wymogi formalne określone w przepisach kodeksu postępowania cywilnego.

Niezasadne są także zarzuty naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. polegające na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów poprzez błędną oceną opinii biegłej E. W. (1) i nie uwzględnienie sprzeczności między opinią z 30 czerwca 2017r. a opinią z lutego 2019r.

Zauważyć należy, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Opinia biegłego jest przy tym dowodem ocenianym pod względem fachowości, logiczności i rzetelności, sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażanych w niej wniosków. Sąd Okręgowy dokonał analizy opinii przedstawionych przez biegłą E. W. (1) i trafnie przyjął, że podstawą ustalenia utraty wartości nieruchomości powódki była opinia główna. Jak wskazano wyżej, w treści opinii z lutego 2019r. biegła wyraźnie podkreśliła, że ustalenia poczynione i przedstawione w opiniach sporządzonych dnia

30 czerwca 2017r. dotyczące strefy(...) i strefy (...) ograniczonego użytkowania podtrzymuje w całości, zaznaczając, że spadek cen nieruchomości położonych ww. strefach widoczny jest na podstawie analizy cen nieruchomości. Biegła jednocześnie wskazała, że obostrzenia stref ograniczonego użytkowania nie implikują konieczności zmiany sposobu użytkowania nieruchomości, a wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania wynikające z negatywnego oddziaływania funkcjonującego lotniska implikuje utratę wartości nieruchomości.

Ustosunkowując się do podniesionych w apelacji zarzutów rzekomych uchybień opinii z dnia 30 czerwca 2018r. podkreślić należy, że poza zakresem analizy sądów jest kwestia merytorycznej zasadności wyboru metody i techniki szacowania nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy ma swobodę w wyborze właściwego podejścia oraz metody i techniki szacowania. Ingerencja sądu w tym zakresie nie jest dopuszczalna, albowiem wybór dokonany przez rzeczoznawcę jest zdeterminowany jego wiedzą fachową, zaś ocena opinii dokonywana jest pod względem formalnym tj. w kontekście ustalenia, czy operat został sporządzony i podpisany przez osobę uprawnioną, czy zawiera wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawiera niejasności, pomyłek, braków, które powinny zostać sprostowane lub uzupełnione (tak wyrok NSA z 16.10.2014. , I OSK 611/13). Opinie biegłej E. W. (1) sporządzone zostały na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r. oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Ww. przepisy pozostawiają biegłemu wybór metody pozwalającej na sporządzenie operatu. Ustosunkowując się do podniesionych zarzutów do opinii biegła wyjaśniła, że sam proces wyceny nieruchomości wykonano w oparciu o reguły metody porównywania parami, polegającej na porównywaniu przedmiotu szacowania z kolejnymi nieruchomościami uznanymi za komparatywne. Zastosowanie ww. reguł jest możliwe wówczas, gdy materiał porównawczy zawiera przynajmniej trzy nieruchomości uznane za podobne, przy czym obowiązujące przepisy nie określają górnej granicy liczby nieruchomości wziętych do porównania. Aby uniknąć subiektywnego wyboru kilku obiektów porównawczych, do porównania biegła przyjęła wszystkie nieruchomości podobne dostępne w bazie, co pozwoliło na wyeliminowanie ewentualnego subiektywizmu wyboru oraz ograniczyło naturalną niedoskonałość rynku. Otrzymany wynik końcowy można uznać za pozbawiony indywidualnych, nierynkowych wpływów behawioralnych zachodzących w pojedynczych transakcjach. Brak podstaw do zarzucania, że biegła przyjęła do porównań nieruchomości niepodobne. Zgodnie z treścią art. 4 pkt 16 u.g.n. pod pojęciem nieruchomości podobnej należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość, zaś zgodnie z §4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przy metodzie porównania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są cechy transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Porównywalność oznacza wspólność istotnych cech rynkowych, mających wpływ na wartość nieruchomości, a nie identyczność wszystkich parametrów. Ustalenie, które z cech nieruchomości mają najistotniejsze znaczenie zależy od oceny rzeczoznawcy. Biegła w odpowiedzi na zarzuty do opinii szczegółowo wyjaśniła, że przyjmując określone nieruchomości jako porównywalne uwzględniła posiadane doświadczenie i wiedzę specjalistyczną , a analiza opinii wskazuje, że do porównania przyjęte zostały nieruchomości o najbardziej zbliżonych parametrach. Dodatkowo biegła oświadczyła, że cechy komparatywnych nieruchomości wynikają z aktów notarialnych, których numery zostały szczegółowo wskazane. Brak podstaw do uwzględnienia zarzutów dotyczących cechy „strefa”. Biegła wyjaśniła, że wyestymowany około sześcioprocentowy udział wagowy odnosi się do nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. W objaśnianej cesze uwzględniono lokalizację nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania.

Podsumowując, sporządzone w sprawie opinie biegłej E. W. (1)uznać należy za Sądem Okręgowym za logiczne, spójne i rzetelne, co przemawia za brakiem konieczności uzupełniania postępowania dowodowego w tym zakresie. Ustalenie faktyczne w zakresie wysokości szkody powódki wynikającej z utraty wartości nieruchomości wprost wynikają z opinii z dnia 30 czerwca 2017r. wraz z opiniami uzupełniającymi.

Brak podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia prawa materialnego. Jak wskazał Sąd Okręgowy, z art. 129 ust. 2 prawa ochrony środowiska wynika, że w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości

jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Pierwszy aspekt roszczeń odszkodowawczych obejmuje zatem szkodę związaną z samym ustanowieniem strefy (szkoda związana z niedogodnościami i dodatkowymi kosztami, jakie musi ponieść właściciel nieruchomości w związku z ustanowieniem strefy, w tym nakłady na zapewnienie właściwej akustyczności budynku), a drugi - szkodę związaną z utratą wartości nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (uchwały) o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.). O ile bowiem właściciel nieruchomości przed wejściem w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) mógł żądać zaniechania immisji (m.in. hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, to na skutek ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania utracił taką możliwość i jest zobligowany do znoszenia niedogodności związanych z funkcjonowaniem lotniska. Konieczność znoszenia wysokiego hałasu, drgań budynków, zawirowań powietrza jest rodzajem obciążenia nieruchomości, wpływającym negatywnie na wartość nieruchomości. Skoro, jak wskazano wyżej, właścicielowi nieruchomości zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 u.p.o.ś. przysługuje odszkodowanie w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, to rozumieć przez to należy także ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Ograniczenie takie może polegać na obowiązku znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę. Powódka, wbrew zarzutom dotyczącym naruszenia art. 6 k.c., wykazała wszystkie przesłanki roszczenia odszkodowawczego tj. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości (obowiązek znoszenia immisji), powstanie szkody oraz związek przyczynowy między ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a szkodą. Wprowadzenie strefy ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania poprzez m.in. zawężenie uprawnień właścicielskich przez konieczność znoszenia immisji i wyłączenie – z chwilą wprowadzenia strefy – możliwości przeciwstawiania się temu. Podkreślić należy również, iż wykładnia językowa, celowościowa i systemowa przepisów Działu IX ustawy Prawo ochrony środowiska pt. „Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ochroną środowiska” przemawia za przyjęciem stanowiska, iż zamiarem ustawodawcy było kompleksowe uregulowanie skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości, bez konieczności odwoływania się do unormowań innych aktów prawnych. Podstawą roszczeń powódki o naprawienie szkody polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości jest przepis art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. i brak argumentów do rozdzielania szkody wynikającej z ograniczeń przewidzianych wprost w uchwale o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania i szkody wynikających z immisji. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest bowiem zarówno konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, jak i konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska. Istotne jest przy tym, że utrata wartości nieruchomości nie jest jedynie szkodą hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro inwestycyjne, przy czym nieruchomość jako rzecz mająca wartość majątkowa może być w każdej chwili zbyta.

Niezasadnie apelujący, kwestionując spadek wartości nieruchomości powódki, wskazywał na konieczność zastosowania metodologii stosowanej przy ustalaniu spadku nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 129 ust. 5 u.p.o.ś. wprost wskazuje, że w sprawach dotyczących odszkodowań z art. 129 u.p.o.ś. nie stosuje się przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących roszczeń z tytułu ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Chybionym był także zarzut naruszenia art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. w zw. z art. 363§2 k.c. dotyczący początkowej daty naliczania odsetek. W tym zakresie wskazać należy, że źródłem szkody powódki było wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, skutkujące ograniczeniem właścicieli nieruchomości w sposobie korzystania z ich własności i pogarszające klimat akustyczny istniejących budynków. Uwzględniając, iż odszkodowanie z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jest świadczeniem, którego termin spełnienia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, winno zostać spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Strona pozwana nie spełniła świadczenia po wezwaniu do zapłaty, pozostając od tego momentu w zwłoce. W przypadku odszkodowania odsetki należą się wierzycielowi za samo opóźnienie w jego spełnieniu, chociażby wierzyciel nie

poniósł skutek tego opóźnienia żadnej szkody. Istotnym jest także okoliczność, iż opinia biegłej E. W. (1)objęła badaniem rynek nieruchomości za okres 2010-2017, co pozwala na uwzględnienie ewentualnych zmian wartości nieruchomości w czasie. W powyższym okresie zmiany wartości nieruchomości były nieznaczne, co skutkuje brakiem podstaw do twierdzenia, że ustalenie spadku wartości nieruchomości według opinii z 2017r. rekompensuje powódce szkodę z tytułu opóźnienia w spełnieniu świadczenia.

Wobec powyższego, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki jako strony wygrywającej spór na tym etapie kwotę 4050 zł stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika, obliczone na podstawie §2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSA Beata Kurdziel