

Sygn. akt *I ACa 1353/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak /spr./

Sędziowie: SSA Mariola Głowacka

SSA Małgorzata Gulczyńska

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. M.**

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

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 22 sierpnia 2017 r. sygn. akt XVIII C 358/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Mariola Głowacka Małgorzata Kaźmierczak Małgorzata Gulczyńska

UZASADNIENIE

Powódka I. M. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 110.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia stronie pozwanej odpisu pozwu do dnia zapłaty, w tym 30.000 zł tytułem odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznym w budynku mieszkalnym oraz 80.000 zł tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powódki. Jednocześnie powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie XVIII C 358/15 Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 110.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 listopada 2014 r. do dnia zapłaty (punkt 1), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2) i orzekając o kosztach procesu (punkt 3).

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy ustalił, że l. P. - Ł. powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko w. w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania, na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składowano sprzęt lotniczy. W latach 1931 - 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port w Ł. stał się drugim po W. - O. lotniskiem w kraju.

W 1987 r. powstało P. (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

W 1993 r. przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne do D..

W 1996 r. rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienia w sprawie utworzenia spółki (...). W dniu 11 lipca 1997 r. utworzono spółkę (...), której udziałowcami zostali P. (...) P. oraz Skarb Państwa.

W 2000 r. rozpoczęto prace przy budowie terminalu pasażerskiego, przystąpiono do modernizacji i rozbudowy płyty postojowej samolotów, uruchomiono połączenia do B. i zawarto porozumienia o współpracy z F. A..

W 2001 r. oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 r. uruchomiono połączenia do W. i F.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 r. uruchomiono połączenia do B. i M.. W latach 2005 - 2007 uruchomiono kolejne połączenia do L. L., L. S., D., L., S., B.-G., B., D., (...), L. G., E., P.-B., R.-C. i K..

W 2008 r. przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

W dniu 28 lutego 2011 r. (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 r. rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminala pasażerskiego - początek prac przy budowie nowej sortowni bagażu oraz rozbudowie strefy odlotów.

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkowałam wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.225 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

Lotnisko cywilne P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia LAeqD = 55 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy LAeqN = 45 dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku

A dla pory dnia $L_{AeqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $L_{AeqN} = 40$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: (1) zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, a od wewnątrz linia będąca obwiednią izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 60$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 50$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izol linii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $L_{AeqD} = 55$ dB oraz dla nocy $L_{AeqN} = 45$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (2) wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1, a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy terenu lotniska.

Postanowiono nadto, że jeżeli granica obszaru ograniczonego użytkowania lub granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek mieszkalny jednorodzinny, szpital, dom opieki społecznej, budynek związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, wówczas budynek włącza się odpowiednio do strefy zewnętrznej lub strefy wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. Jeżeli granica strefy wewnętrznej przebiega przez budynek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zamieszkania zbiorowego lub mieszkaniowo-usługowy, wówczas budynek włącza się do strefy wewnętrznej, przy czym, w przypadku budynków mieszkaniowo-usługowych, dotyczy to wyłącznie części mieszkaniowej.

W uchwale wprowadzono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości. I tak, w strefie zewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,

Natomiast w strefie wewnętrznej:

- a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- b) dopuszcza się rozbudowę, odbudowę oraz nadbudowę istniejących szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- c) zabrania się tworzenia stref ochronnych A uzdrowisk,
- d) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie zewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach szpitali, domów opieki społecznej i związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej. Natomiast w strefie wewnętrznej w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

W uchwale wskazano, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną zgodnie z Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej z uwzględnieniem poziomu hałasu powodowanego przez starty, lądowania, przeloty statków powietrznych, operacje naziemne i

inne źródła hałasu związane z funkcjonowaniem lotniska, przy zapewnieniu wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniu, a także wymaganej izolacyjności cieplnej. Wskazano również, że przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

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

Powódka I. M. jest od 1982 roku właścicielem nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej jednorodzinny budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...).

Zgodnie z załącznikami do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12, w/w nieruchomość powodów znajduje się na terenie objętym strefą wewnętrzną (...) ograniczonego (...) w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była domem jednorodzinny, w zabudowie wolnostojącej, dwukondygnacyjnym, częściowo podpiwniczonym, wykonanym w technologii murowanej, wraz z przylegającym budynkiem garażu.

Nieruchomość powódki znajduje się na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Wartość nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12.

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

W związku z powyższym wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 95.700 zł.

Wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania powoduje, że dopuszczona jest działalność lotniska pogarszająca klimat akustyczny w środowisku, w tym w otoczeniu budynku powodów. Gdyby działalność lotniska nie powodowała przekroczeń powszechnie obowiązujących poza obszarem ograniczanego użytkowania, dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku, budynek powódki spełniałby wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występujących w środowisku poziomów hałasu. Aktualnie budynek powódki wymaga dodatkowych nakładów w celu dotrzymania norm co do izolacyjności akustycznej dla poziomu hałasu powodowanego działalnością (...).

Zapewnienie właściwych warunków akustycznych w budynku powódki wymaga podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, tj. wymiany w budynku w 6 pokojach łącznie 8 okien (w tym 3 okien w jednym pokoju na parterze) na okna o izolacyjności RA_1 37-40 dB. Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki okiennej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji, tj. instalację 4 nawiewników ściennych higrosterownych w pokojach (...) 780 z zestawem akustycznym (...) i w kuchni jednego nawiewnika ściennego ciśnieniowego (...) 026 z zestawem akustycznym (...). Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna

wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, charakteryzującego się znacznym ciężarem, co powoduje konieczność zastosowania ram z profili aluminiowych, a także odpowiedniego starannego montażu, w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

Wartość ww. nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powódki według cen aktualnych wynosi kwotę 43.290 zł.

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

W ramach wywiezionego powództwa powódka zgłosiła dwa żądania - odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów akustycznych w budynku mieszkalnym na tej nieruchomości.

Legitymacja czynna powódki w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego. Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2013.1232 j.t.), jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, wykupienia nieruchomości lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę obejmującą również zmniejszenie wartości nieruchomości może żądać właściciel nieruchomości. Jak wynika z ustaleń faktycznych powódka jest właścicielem objętej rozpoznawanym żądaniem zabudowanej domem jednorodzinnej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), w obszarze ograniczonego użytkowania lotniska P.- Ł., stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...). Jest zatem uprawniona do dochodzenia od pozwanego żądanych odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości oraz nakładów akustycznych na jej budynek mieszkalny.

Legitymacja bierna pozwanego wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Niewątpliwie podmiotem tym jest w rozpoznawanej sprawie pozwana spółka, będąca właścicielem portu lotniczego, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń.

Przechodząc do merytorycznej oceny żądań powódki, należy zauważyć, że w art. 129-136 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r., nr 25, poz. 150 ze zm., zwanej dalej poś) ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, i związek przyczynowy między wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 poś właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości, przy czym szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości. Powyższe 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 (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Stosownie do art. 135 § 1 poś obszary ograniczonego użytkowania tworzy się jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, albo z analizy porealizacyjnej wynika, że mimo zastosowania dostępnych

rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu. Obszar ten dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie, tworzy obecnie - zgodnie z art. 135 ust. 2 poś - sejmik województwa w drodze uchwał, a dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w art. 135 ust. 2 poś, rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 poś). Tworząc obszar ograniczonego użytkowania, wskazane organy określają granice obszaru, ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu, wymagania techniczne budynków oraz sposób korzystania z terenów wynikające z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko lub analizy porealizacyjnej albo przeglądu ekologicznego (art. 135 ust. 3a poś).

W orzecnictwie Sądu Najwyższego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138) ukształtował się pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, zgodnie z którym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości według art. 129 ust. 2 poś jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 w związku z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania, który będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje, w tym - hałasu. Taka interpretacja jest przejawem dążenia do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, prowadzących do obniżenia wartości nieruchomości. Tym samym roszczenia o naprawienie szkody, polegającej na obniżeniu wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas) ma swoją podstawę prawną w art. 129 ust. 2 i 3 poś (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2010 r., II CSK 602/09, LEX nr 585768; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, LEX nr 584036; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, LEX nr 578138, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r., VI ACa 1156/10).

Jak zauważył bowiem Sąd Najwyższy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego: wyrok z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 546/08, publ. Biul. SN 2009/7/11 oraz Lex nr 503415; postanowienia z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, niepubl. oraz z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036) – które to stanowisko Sąd Okręgowy podziela, przewidziana w art. 129 poś odpowiedzialność odszkodowawcza obejmuje także te szkody, które wynikają z przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie emitowanego hałasu. U podstaw tego poglądu leży wykładnia celowościowa regulacji zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska. W myśl tej wykładni, art. 135 ust. 1 poś, przewidujący możliwość ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, jest wyjątkiem od zasady wyrażonej w art. 144 ust. 1 poś, zgodnie z którą eksploatacja instalacji w rozumieniu art. 3 pkt. 6 poś, nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska. Wyjątek ten polega na tym, że na terenie obszaru ograniczonego użytkowania, eksploatacja instalacji może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska. Ustawodawca w art. 129 – 136 poś samodzielnie uregulował podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej podmiotu, który tę działalność podejmuje. Przesłankami tej odpowiedzialności są: wejście w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, szkoda poniesiona przez właściciela nieruchomości, jej użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługuje prawo rzeczowe do nieruchomości, a nadto związek przyczynowy pomiędzy wprowadzonym ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości a szkodą (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r., III CZP 128/09, Lex nr 578138).

Za tą szeroką interpretacją przemawia dążenie do kompleksowego uregulowania skutków ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Rozszczępienie tych skutków na szkody wynikające z ograniczeń przewidzianych wprost w rozporządzeniu o ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania oraz szkody wynikające z emisji hałasu jest sztuczne (tak: SN w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2010 r., III CZP 17/10, publ. Lex nr 584036).

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast odmiennego stanowiska, wyrażonego przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2008 r., II CSK 367/08, czy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 565/08, zgodnie z którym podstawą tych roszczeń jest przepis art. 435 k.c. zw. z art. 322 poś, a pogorszenie warunków korzystania z nieruchomości na skutek dozwolenia emitowania hałasu powyżej dopuszczalnego poziomu, wpływające na pogorszenie komfortu życia oraz obniżenie wartości nieruchomości, nie spełnia przesłanki z art. 129 ust. 2 poś.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przychylić się do stanowiska zaprezentowanego powyżej jako pierwsze, zgodnie z którym trzeba szeroko interpretować normę wynikającą z art. 129 ust. 2 poś, zwłaszcza, że za taką interpretacją przemawia wykładnia językowa tego przepisu. Literalne bowiem brzmienie art. 129 ust. 2 poś nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości, skoro przecież w przepisie tym chodzi o ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości powstałe w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Odnosząc powyższe do okoliczności sprawy stwierdzić należy, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego w oparciu o art. 129 ust. 2 poś (co do spadku wartości nieruchomości) i art. 129 ust. 2 poś w zw. z art. 136 ust. 3 poś (co do żądania z tytułu nakładów).

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie, a nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), znajduje się w obszarze ograniczonego użytkowania w jego strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd Okręgowy zauważył, że zgodnie z przepisem art. 129 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska z roszczeniem odszkodowawczym „można wystąpić” w okresie dwóch lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Cytowany przepis ustawy wprowadza termin zawity, niebędący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r., II CSK 216/2008, postanowienie z dnia 22 kwietnia 2015 r. II CSK 560/14) – co w niniejszej sprawie było bezsporne. Inną natomiast kwestią jest, kiedy następuje wystąpienie z roszczeniem, o którym mowa w art. 129 ust. 4 poś – o czym poniżej.

Ponieważ jest to odszkodowawcze roszczenie majątkowe, co do którego zastosowanie znajduje art. 117 § 1 k.c. stwierdzić należy, że podlega ono również przedawnieniu. Przepisy ustawy Prawo ochrony środowiska nie statuuje szczególnych postanowień oznaczających termin przedawnienia tego roszczenia. Ponieważ nie jest to roszczenie wynikające z reżimu odpowiedzialności deliktowej, nie ma podstaw do zastosowania w tym przypadku przepisu art. 442¹ § 1 k.c. Przyjąć więc należy, że roszczenie przewidziane w art. 129 ust. 2 ustawy przedawnia się w terminie ogólnym z art. 118 k.c. (w rozpoznawanej sprawie wynoszącym 10 lat). Termin ten biegnie od chwili powstania roszczenia - to znaczy od dnia wprowadzenia ograniczeń korzystania z nieruchomości w drodze ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, od tego momentu bowiem roszczenie jest wymagalne i może być dochodzone od zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 2013 r., II CSK 161/13).

Złożenie pozwu w niniejszej sprawie do Sądu (data nadania w Urzędzie Pocztowym 30 stycznia 2014 roku) nastąpiło przed upływem dziesięcioletniego terminu przedawnienia i z uwagi na treść art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwało jego bieg. Zaznaczyć przy tym trzeba, że pozwany nie podniósł zarzutu przedawnienia roszczenia.

Strony pozostawały natomiast w sporze co do tego, czy powódka dochowała dwuletniego terminu zawitego określonego w art. 129 ust. 4 poś. Pozwany podnosił, że powódka uchybiła temu terminowi, gdyż przed jego upływem tj. przed 28 lutego 2014 r. nie zgłosiła pozwanemu roszczenia, a odpis pozwu z tym roszczeniem pozwany otrzymał już po upływie terminu, tj. 30 października 2014 r. Zdaniem pozwanego nie ma natomiast znaczenia to, że powódka przed 28 lutego 2014 r. złożyła pozew do Sądu. Sąd w niniejszym składzie podziela natomiast to stanowisko judykatury,

zgodnie z którym do zachowania terminu z art. 129 ust. 4 poś wystarczającym było przed jego upływem złożenie do Sądu pozwu zawierającego przedmiotowe roszczenie.

Jak wynika z art. 129 ust. 4 poś z roszczeniem o odszkodowanie za poniesioną szkodę w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. W przepisie tym nie ma mowy o tym, w jakim sposób uprawniony ma „wystąpić” z roszczeniem, w szczególności czy ma się to odbyć oświadczeniem skierowanym bezpośrednio wobec obowiązującego do naprawienia szkody czy też poprzez skierowanie sprawy o zapłatę roszczenia do Sądu. Również pozostałe ustępy art. 129 poś w ogóle nie traktują o obowiązującym do naprawienia szkody. Także art. 136 poś, przewidujący drogę sądową do realizacji tych roszczeń nie wskazuje, aby przed skorzystaniem z tej drogi koniecznym było skierowanie w terminie z art. 129 ust. 4 pozasądowo roszczenia wobec obowiązującego do naprawy szkody. Nadmienić trzeba, że tam, gdzie ustawodawca wymaga, aby dla zachowania roszczenia uprawniony w określonym terminie skierował roszczenie czy dokonał innej czynności (zawiadomienia) bezpośrednio wobec obowiązującego wyrażnie o tym stanowi (np. art. 563 k.c., art. 900 k.c.). Przy tym literalne brzmienie sformułowania „z roszczeniem można wystąpić” w żaden sposób nie wskazuje, aby ograniczało się ono do skierowania roszczenia bezpośrednio wobec obowiązującego do zapłaty. Językowa wykładnia tego sformułowania pozwala na uznanie, że „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązującego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Jest to termin szeroki, mieszczący w sobie zarówno dochodzenie roszczeń na drodze sądowej, jak i zgłoszenie przez poszkodowanego żądań obowiązującemu do ich wykonania. Nie ogranicza się jednak wyłącznie do zgłoszenia roszczenia obowiązującemu do ich wykonania.

Z tych przyczyn Sąd pierwszej instancji nie podzielił stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r. (II CSK 720/14), na który powołuje się pozwany i we wskazanych w jego uzasadnieniu orzeczeniach, że w razie, gdy nośnikiem oświadczenia o zgłoszeniu roszczenia związanego z ograniczeniem korzystania z nieruchomości jest pozew lub inne pismo procesowe, dla dochowania terminu, o którym mowa w art. 129 ust. 4 poś konieczne jest, aby przed jego upływem pozew lub to pismo zostały doręczone obowiązującemu, nie wystarcza zaś to, że przed tym upływem powództwo zostanie wytoczone lub pismo zostanie wniesione do sądu. Przy tym w sprawie, której dotyczył wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 października 2015 r., kwestia dochowania terminu z art. 129 ust. 4 poś w zależności od tego czy roszczenie zostało skierowane do obowiązującego czy do Sądu przed upływem terminu z art. 129 ust. 4 poś nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Również w cytowanym w uzasadnieniu tego wyroku orzeczeniu z dnia 10 października 2008 r. (II CSK 216/08) Sąd Najwyższy sam stwierdza, że wystąpienie z roszczeniem jest znaczeniowo terminem szerszym od terminu dochodzenia roszczeń i mieści w sobie także zgłoszenie przez poszkodowanego ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości żądań, o których mowa w art. 129 ust. 1-3 poś, obowiązującemu do ich wykonania. Sąd Najwyższy wyrażnie mówi tu, że obejmuje ono także zgłoszenie przez poszkodowanego roszczeń obowiązującemu, a nie że jedynie czy wyłącznie obowiązującemu. Nie wyklucza zatem dla dochowania terminu z art. 129 ust. 4 poś dochodzenia tych roszczeń przed jego upływem przed sądem lub zgłoszenia tych roszczeń w drodze pozasądowej obowiązującemu do ich wykonania.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast stanowisko zaprezentowane m.in. w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2017 r. III CZP 7/17 rozstrzygającej zagadnienie prawne, w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r. II CSK 560/14, wyroku z dnia 29 listopada 2012 r. II CSK 254/12, wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 29 kwietnia 2013 r. I ACa 73/13, wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 lutego 2013 r. I ACa 1307/12, że zwrot „z roszczeniem można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązującego do zapłaty, jak i wniesienie pisma inicjującego postępowanie sądowe (jak pozwu czy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej). Wniesienie do sądu pozwu czy wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bez uprzedniego zgłoszenia roszczenia osobie obowiązującej do jego zaspokojenia, prowadzi do zachowania dwuletniego terminu przewidzianego w art. 129 ust. 4 poś również wtedy, gdy odpis pozwu czy wniosku został doręczony tej osobie po upływie tego terminu. Jak słusznie, w świetle wcześniej poczynionych uwag, zauważył Sąd Najwyższy w uzasadnieniu ww. wyroku z dnia 29 listopada 2012 r., „treść art. 129 ust. 4 poś, która nie uległa zmianie od wejścia w życie ustawy z dniem 1 października 2001 r., przewiduje możliwość wystąpienia przez poszkodowanego z roszczeniem odszkodowawczym, a z art. 136 ust. 1

poś, w brzmieniu obowiązującym do dnia 27 lipca 2005 r., wynikało, że w sprawie dochodzenia odszkodowania lub nakazania wykupu nieruchomości właściwe są sądy powszechne. Wystąpienie z żądaniem odszkodowania do sądu przed upływem zastrzeżonego terminu oznaczało skuteczne skorzystanie z przyznanego poszkodowanemu uprawnienia, nawet jeśli wcześniej nie zgłosił on tego żądania obowiązanemu. Treść art. 136 ust. 1 poś została zmieniona ustawą z dnia 18 maja 2005 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych i innych ustaw (Dz.U. Nr 113, poz. 954), która weszła w życie z dniem 28 lipca 2005 r. Art. 136 ust 1 w nowym brzmieniu stanowi, że w razie ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania właściwymi w sprawach spornych dotyczących wysokości odszkodowania lub wykupu nieruchomości są sądy powszechne. Z uzasadnienia projektu tej ustawy wynika, że zmiana ma charakter uściślający. Wskazano w nim jednoznacznie, że postępowanie przed sądami powszechnymi, w przypadku potrzeby wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości, wobec ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, dotyczy wyłącznie spraw spornych (Sejm IV kadencji - druk nr (...)). Stwierdzenie, czy sprawa ma charakter sporny możliwe jest po wezwaniu obowiązanego do spełnienia przewidzianego ustawą obowiązku i wyrażeniu przez niego stanowiska, także po wniesieniu pozwu. Nie został wprowadzony tym przepisem obowiązek wyczerpania przez strony postępowania ugodowego, nie zawiera on również określenia skutków niewzwania obowiązanego do zapłaty przed skierowaniem pozwu do sądu. Zwrot „z roszczeniem...można wystąpić” oznacza zarówno wezwanie obowiązanego do zapłaty, jak i wniesienie pozwu. Wykładnia art. 129 ust. 4 w związku z art. 136 ust. 1 poś prowadzi do wniosku, że przewidziane w art. 129 ust 1 - 3 poś roszczenia należy zgłosić (wystąpić z roszczeniem) w terminie 2 lat od wejścia w życie rozporządzenia lub aktu prawa miejscowego powodującego ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości obowiązanemu do zapłaty lub wykupu nieruchomości albo wystąpić na drogę sądową. Nie ma podstaw do przyjęcia, że roszczenie o odszkodowanie lub wykup nieruchomości wygaśnie, jeśli nie zostanie zgłoszone obowiązanemu przed upływem przepisanej terminu, mimo wystąpienia z pozwem do tego czasu. Nie wynika z powołanych przepisów, że wezwanie obowiązanego do zapłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości przed upływem wymienionego terminu stanowi warunek dopuszczalności dochodzenia tych roszczeń na drodze sądowej, jak też nie został określony termin do ustosunkowania się przez obowiązanego do żądania poszkodowanego”. Przy tym, jak trafnie zauważył Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu ww. wyroku z dnia 26 lutego 2013 r. „dokonując interpretacji treści 129 ust. 1-4 poś w zw. z art. 136 ust. 1 poś, odwołując się w pierwszej kolejności do gramatycznego sensu tych przepisów, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że zawarte w art. 129 ust. 4 tej ustawy sformułowanie „można wystąpić” jest bez wątpliwości pojęciem szerszym od określenia zgłaszać, dochodzić w rozumieniu zgłaszać roszczenie w postępowaniu sądowym. Zatem wystąpienie, o jakim mowa w art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy, jako pojęcie szersze, musi zawierać w sobie m. in. dochodzenie roszczeń w rozumieniu stricte sądowego dochodzenia realizacji swoich uprawnień. Racjonalny ustawodawca zastosował zaś określenie „można wystąpić” dopuszczając słusznie także pozasądowy tryb realizacji powołanych roszczeń uprawnionych, gdyż nie jest wykluczone, że strony mogłyby polubownie dojść do porozumienia w kwestii zaistnienia ewentualnej szkody oraz sposobu jej naprawienia przez obowiązanego. Poza tym warto podnieść - w zgodzie z zasadami logicznego rozumowania - że skoro w świetle przytoczonych judykatów, ujmując to w skrócie, roszczenia właścicieli „ograniczonych” nieruchomości podlegają szczególnym ograniczeniom czasowym przewidzianym w art. 129 ust. 4 ustawy - Prawo ochrony środowiska, tj. z tymi roszczeniami można wystąpić w okresie 2 lat od dnia wejścia w życie stosownego źródła prawa (obowiązywania źródła owego ograniczenia wykorzystania, przeznaczenia nieruchomości) i bez wątpliwości wystarczy w tym okresie „zgłosić” to roszczenie obowiązanemu, to tym bardziej wytoczenie przez uprawnionego w zawitym terminie powództwa w tym zakresie pozwala zachować to żądanie jako skuteczne. Bowiemy a maiori ad minus „wystąpienie” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 cytowanej ustawy bez wątpliwości konsumuje - zawiera w sobie, wytoczenie powództwa, przez które obowiązanemu dowiaduje się o żądaniu powoda. Innymi słowy a fortiori ad minus z wytoczeniem powództwa bez wątpliwości można i należy wręcz wiązać skutki wystąpienia z roszczeniem, gdyż wytoczenie powództwa jest szczególnym sformalizowanym przypadkiem „wystąpienia” z roszczeniem w rozumieniu art. 129 ust. 4 poś”.

„Wystąpienie z roszczeniem” może więc oznaczać zarówno podjęcie działań skierowanych do drugiej strony stosunku prawnego, np. wezwania do zapłaty, jak też czynności procesowych, np. wniesienia do sądu powództwa albo wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Istota dwuletniego terminu zawitego, określonego w art. 129 ust. 4 p.o.ś.,

sprowadza się do tego, że jest on zachowany wtedy, gdy przed jego upływem właściciel nieruchomości „wystąpił z roszczeniem” (zob. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 maja 2017 r. III CZP 7/17 rozstrzygającej zagadnienie prawne).

Mając na uwadze powyżej przedstawione rozważania, Sąd I instancji stwierdził, że powódka składając w dniu 30 stycznia 2014 r. pozew wystąpiła z roszczeniem i tym samym zachowała termin z art. 129 ust. 4 poś.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości powódki strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień powódki – właścicielki nieruchomości i budynku na niej położonego, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu. Nadto z treści powołanej wyżej uchwały jasno wynika, że nieruchomość powódki objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. Wskazać jednocześnie należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności czy użytkowania wieczystego na skutek wejścia w życie uchwały, lecz również obniżenie jej wartości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiej uchwały. Skutkiem wejścia w życie uchwały jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku uchwały - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego, a zwłaszcza z opinii biegłego sądowego K. R. (1) wynika, że potencjalni nabywcy wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania nie tylko z ograniczeniami w zabudowie oraz innymi uciążliwościami wprowadzonymi uchwałą Sejmiku, ale również z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu. Świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej. Okoliczności te powodują, że nieruchomości położone tak jak przedmiotowa nieruchomość w strefie obszaru ograniczonego użytkowania, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone w innych miejscach, z dala od lotniska. W związku z tym niewątpliwym jest, że zmniejszenie wartości nieruchomości powódki wyliczone przez biegłego pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, z zakłóceniami w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generuje hałas i nakazem znoszenia tego hałasu bez możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego z art. 222 § 2 k.c. Wynikające stąd zmniejszenie wartości jest stratą powodującą obniżenie aktywów w majątku powódki.

Przyjmuje się bowiem, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica między obecnym jego stanem majątkowym a stanem jaki zaistniałby, gdyby zdarzenie wywołujące szkodę nie wystąpiło (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 1957 r., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 r., OSNCP 1964/7-8/128). Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego, tzn. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego. Aktualny stan majątku porównywać należy z poprzednim. Przy dokonywaniu takiego porównania ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego stanu majątku, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym a powstałą szkodą. Normalny (adekwatny) związek przyczynowy zachodzi wówczas, gdy według empirycznie poznanych praw rządzących określoną sferą życia człowieka i występujących w tej sferze prawidłowości określony fakt jest skutkiem innego określonego faktu (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1972 r., II PZ 288/72).

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości K. R. (1). Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły sądowy stwierdził,

że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości powódki stanowiącej działkę nr (...) wynosi 95.700 zł. Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. na wartość nieruchomości tam położonych, co spowodowało, iż ceny uzyskiwane za nieruchomości położone na obszarze ograniczonego użytkowania były niższe od cen podobnych nieruchomości położonych poza tym obszarem, w innych częściach Miasta P.. Należy w tym miejscu wskazać, że utrata wartości nieruchomości powódki związana jest z położeniem nieruchomości w strefie obszaru ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska P. - Ł. i obejmuje uciążliwości związane z funkcjonowaniem lotniska przede wszystkim w postaci hałasu. Nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w tym zakresie to, czy po utworzeniu obszaru normy hałasu w rzeczywistości są przekraczane, skoro skutek w postaci obawy przed ich przekroczeniem już wystąpił, a to skutkowało spadkiem wartości nieruchomości. Z tej samej przyczyny za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć imisję hałasu oraz uciążliwość funkcjonowania lotniska dla sąsiednich nieruchomości. Ubocznie natomiast zauważyć należy, że działania te nie doprowadziły jak dotąd do takiego zmniejszenia poziomu hałasu, by możliwym było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P. - Ł..

Opierając się na opinii biegłego sądowego K. R. (1) Sąd Okręgowy stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze trzeba, że sama świadomość ponadnormatywnych imisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych imisji uniemożliwia wystąpienia o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

Podsumowując, w oparciu o opinię biegłego K. R. (1) powódka wykazała, że szkoda w postaci straty wyrażającej się obniżeniem wartości jej praw do nieruchomości wynosi 95.700 zł. Powódka domagała się z tego tytułu jednak kwoty 80.000 zł i mając na uwadze art. 321 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy taką też kwotę w tym zakresie zasądził od pozwanego na rzecz powódki.

Podkreślić przy tym należy, że utrata wartości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia prawem. Własność nieruchomości stanowi dobro o charakterze inwestycyjnym, jest lokatą kapitału. Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w przywoływanej już wyżej uchwale z dnia 12 października 2001r. w sprawie III CZP 57/01 (publ. OSNC 2002, nr 5, poz. 57), że „anachronizmem jest przyjmowanie różnych sposobów określenia wartości takich samych rzeczy w zależności od tego, czy są przeznaczone do normalnego używania i korzystania przez właściciela, czy też są przeznaczone do zbycia. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem, jak korzystanie z niej, wobec czego traci także znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej. Miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek. Rzecz zawsze ma taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku”.

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, czy powódka nabyła nieruchomość mając świadomość, że jest ona położona w pobliżu lotniska. Podstawy prawnej żądania pozwu upatrywać bowiem należy w ustanowieniu obszaru ograniczonego użytkowania, które stanowiło samodzielną podstawę do domagania się zapłaty odszkodowania. To zaś nastąpiło już po nabyciu prawa do nieruchomości przez powódkę. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat, zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Bez znaczenia było również, czy cena uiszczona za nabycie nieruchomości uwzględniała już fakt położenia nieruchomości w sąsiedztwie lotniska – czego zresztą pozwany nie wykazał. Brak jest również podstaw do czynienia zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiały się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego sądowego sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość prawa powódki do nieruchomości

spadła. Wiąże się to z tym, że poziom natężenia hałasu będzie się na tym lotnisku zwiększał znacząco w związku z jego rozbudową i intensyfikacją lotów, zaś wprowadzenie obszaru sankcjonuje taki stan rzeczy.

Nie sprzeciwiała się również żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej. Zadania w tym zakresie winny być bowiem realizowane z poszanowaniem prawa własności. Nadto wskazać należy, że powódka w niniejszym procesie domagała się jedynie realizacji uprawnień, które zostały jej przyznane przez ustawodawcę. Nie sposób jest zatem upatrywać w takim działaniu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wskazać natomiast należy, że to podmiot podejmujący decyzję o utrzymaniu lotniska w tak dużym mieście jak P., winien uprzednio dokonać analizy wynikających z tego faktu konsekwencji (w tym również finansowych), by przewidziany ustawą obowiązek wypłaty na rzecz właścicieli nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

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

Jak wskazano nadto powyżej bezpośrednim uszczerbkiem powódki związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania są również koszty związane z zapewnieniem w jej budynku mieszkalnym właściwego klimatu akustycznego. Na konieczność zapewnienia takich warunków wskazują bowiem wymagania określone w uchwale Sejmiku Województwa (...) nr XVIII/302/12. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 poś w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Zatem 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. Obowiązek naprawienia szkody przez wypłatę odpowiedniej sumy pieniężnej powstaje z chwilą wyrządzenia szkody i nie jest uzależniony od tego, czy poszkodowany dokonał naprawy rzeczy i czy w ogóle zamierza ją naprawić. Odszkodowanie bowiem ma wyrównać uszczerbek majątkowy powstały w wyniku zdarzenia wyrządzającego szkodę, istniejący od chwili wyrządzenia szkody do czasu, gdy zobowiązany wpłaci poszkodowanemu sumę pieniężną odpowiadającą szkodzie ustalonej w sposób przewidziany prawem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 68/01, OSNC 2002, z.6, póż. 74; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia 2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692).

Wskazać należy, że szkoda w majątku powódki przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała już w dacie wejścia w życie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. tj. w dniu 28 lutego 2012 r. Ustalając stan techniczny budynku mieszkalnego i wymagania akustyczne jaki ten budynek winien spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały. W związku z tym należy mieć tu na uwadze, że po wprowadzeniu przedmiotowej uchwały budynek mieszkalny powódki nie spełnia norm dla zamierzonych i wyliczonych poziomów dźwięku hałasu. Budynek ten wymaga zatem - po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. - podjęcia działań zwiększających izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, tj. wymiany okien, w tym drzwi balkonowych w podlegających ochronie akustycznej pomieszczeniach na okna o izolacyjności RA1 37-40 dB. Ze względu na zapotrzebowanie na stolarkę budowlaną o wysokiej i bardzo wysokiej izolacyjności akustycznej, nie może mieć zastosowania standardowa oferta cenowa produktów, dotycząca okien o typowych, powszechnie stosowanych izolacyjnościach akustycznych. Zapewnienie znacznej izolacyjności akustycznej okna wymaga zastosowania odpowiedniego oszklenia, które jest cięższe niż standardowe, co wymaga ram o profilach aluminiowych, a także odpowiedniego starannego montażu,

w związku z czym wzrost wymagań dotyczących izolacyjności pociąga za sobą wzrost cen w stosunku do okien standardowych.

Ponieważ wzrost izolacyjności akustycznej stolarki budowlanej powoduje ograniczenie infiltracji powietrza do wnętrza budynku, adaptacja akustyczna obejmuje również działania służące poprawie sprawności systemu wentylacji, tj. instalację nawiewników ściennych z okapem akustycznym w pokojach (...) 780 i w kuchni (...) 026.

Jak wynika z poczynionych ustaleń, w pomieszczeniach chronionych budynku powódki dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu w związku z czym konieczne jest podniesienie izolacyjności akustycznej budynku w ww. sposób. Łączna wartość tych nakładów niezbędnych do poniesienia celem zapewniania właściwego klimatu akustycznego stanowi wg cen aktualnych kwotę 43.290 zł.

Powódka domagała się z tego tytułu jednak kwoty 30.000 zł i mając na uwadze art. 321 § 1 k.p.c., Sąd taką też kwotę w tym zakresie zasądził od pozwanego na rzecz powódki. Łącznie zatem zasądzono od pozwanego na rzecz powódki kwotę 110.000 zł (80.000 zł + 30.000 zł).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej należności głównej Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, zgodnie z art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

W sprawie powódka dochodziła odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu tj. od dnia 30 października 2014 roku do dnia zapłaty.

Jak wskazano powyżej powódka przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie nie wezwała pozwanego do zapłaty odszkodowania za utratę wartości nieruchomości. W związku z brakiem uprzedniego wezwania pozwanego do zapłaty roszczenia, dopiero doręczenie pozwanemu odpisu pozwu – co nastąpiło 30 października 2014 r., stanowiło tu wezwanie do zapłaty. Zgodnie przy tym z art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. (...) nie oznacza jednak, aby świadczenie miało być spełnione „natychmiast”, a bez nieuzasadnionej zwłoki, tj. w takim terminie, w jakim działający prawidłowo dłużnik mógłby je spełnić w normalnym toku prowadzenia swoich spraw. Jest to więc, jak zauważono w wyroku Sądu Najwyższego z 13 grudnia 2006 r. (II CSK 293/06) „termin obiektywnie realny”. Aby ocenić, co jest takim terminem, należy wziąć pod uwagę rodzaj i rozmiar świadczenia lub inne okoliczności niezbędne do wykonania zobowiązania (zob. Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. K. O., 2017). Mając na uwadze wielkość świadczenia powódki, a także fakt, że zobowiązany do jej zapłaty pozwany jest Spółką, w której obowiązują określone zasady finansowe i księgowe, w ocenie Sądu pierwszej instancji realny termin spełnienia świadczenia to 7 dni. W związku z tym świadczenie powinno być spełnione przez pozwanego do dnia 6 listopada 2014 r., czyli od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu w jego spełnieniu. Od dnia 7 listopada 2014 r. do dnia zapłaty zasądzono zatem odsetki ustawowe za opóźnienie. Dalej idące roszczenie odsetkowe oddalono, jako bezzasadne.

Wskazać w tym miejscu należy także, że zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości i nakładów wzrósł między 2014 r. a dniem wyrokowania. Podkreślić też należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych.

Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska wojskowego P. - K.. Sąd podziela aktualne stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 8 listopada 2016 roku wydanym w sprawie III CSK 342/15, gdzie stwierdził, że w wypadku kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust 1 i 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Wierzyciel nie ma obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udawadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia. To na dłużniku bowiem ciąży obowiązek dowodzenia, że w tym wypadku występują szczególne okoliczności podważające powstanie stanu wymagalności roszczenia w chwili wezwania do zapłaty. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany w sprawie tego rodzaju okoliczności nie wykazał. Charakter roszczenia powódki i powszechność analogicznych roszczeń innych osób, których nieruchomości położone były w tej samej strefie obszaru ograniczonego użytkowania, w połączeniu z już wcześniej rozpatrywanymi przez sądy powództwami dotyczącymi tożsamyh roszczeń związanych z utworzeniem obszarów ograniczonego użytkowania wokół innych polskich lotnisk, umożliwiło pozwanemu oszacowanie z dość dużą dokładnością wielkości wchodzącego w grę odszkodowania.

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, orzeczono jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy, a mianowicie ustalenie, że powódka wygrała proces w przeważającej części, tj. w całości co do roszczenia głównego i przegrywając jedynie w części co do roszczenia odsetkowego. W związku z tym kosztami procesu w całości obciążono pozwanego.

Powyższy wyrok w zakresie punktów 1 i 3 zaskarżył apelacją pozwany, zarzucając:

1. naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd pierwszej instancji wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwanego dowodu, w postaci opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności w ocenie spadku wartości nieruchomości przez innych biegłych należy uznać za uzasadnione;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez: a) przyjęcie, że na nieruchomości powódki dochodzi do przekroczeń norm hałasu, podczas gdy powódka nie udowodniła tej okoliczności a materiał dowodowy przedłożony przez pozwanego temu przeczy; b) pominięcie faktu, że to operacje w porze nocnej determinują oddziaływanie akustyczne pozwanego, albowiem zasięg (...) dostosowany jest do poziomu hałasu w porze nocnej, kiedy obowiązują zaostrzone normy; c) pominięcie faktu, że przed wprowadzeniem (...) liczba operacji lotniczych w porze nocnej była zdecydowanie wyższa aniżeli po prowadzeniu obszaru (20 operacji lotniczych w porze nocnej w latach 2009 - 2010, a wcześniej nawet do 26 operacji w nocy), podczas gdy obecnie wykonywanych jest 12 równoważnych operacji lotniczych w porze nocnej; c) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości przed wprowadzeniem (...); d) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartości nieruchomości przed wprowadzeniem (...); e) uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego K. R. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą i uczynieniem jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta nie uwzględnia istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy czynników, takich jak fakt położenia niektórych nieruchomości będących przedmiotem analizy biegłego w dwóch strefach – (...) dla (...) i (...) dla lotniska wojskowego P.-K., a także całkowicie pomija przy ustalaniu współczynników spadku wartości nieruchomości fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem (...) jako czynnika cenotwórczego dla nieruchomości położonych w jego sąsiedztwie, co czyni ją nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy;

3. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, tj. niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyny, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności mocy dowodowej dokumentów wskazanych przez pozwaną w odpowiedzi na pozew, co uniemożliwia poddanie wyroku kontroli instancyjnej;

4. naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska przez błędną jego wykładnię, a co za tym idzie błędne zastosowanie przepisu poprzez przyjęcie, że spadek wartości nieruchomości powódki pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z wejściem w życie Uchwały, podczas gdy takiego związku brak, skoro oddziaływanie na nieruchomość powódki występowało już wcześniej;

5. naruszenie art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla L. P. - Ł. doszło do zawężenia granic własności powódki i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;

6. naruszenie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i wskutek tego błędne przyjęcie, że odsetki od zasądzonej kwoty powinny być liczone od dnia 7 listopada 2014 r., tymczasem ewentualne odsetki powinny zostać liczone od dnia wyrokowania.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie pozwany domagał się zasądzenia od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

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

W pierwszej kolejności wymaga wskazania, iż apelujący nie podważa, że doszło do zwiększenia ruchu na lotnisku P. – Ł.. Domaga się jednak, aby sytuację powódki oceniać z uwzględnieniem modyfikacji schematu lotów, ograniczającej liczbę startów i lądowań w nocy. W tym zakresie odwołuje się do obszernych fragmentów decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. nie sposób podzielić. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 r. do prognozowanych 132 w 2034 r. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 p.o.ś. Sąd jest obowiązany poddać całościowej analizie rozmiar ingerencji lotniska w prawo własności sąsiednich nieruchomości. Ingerencja ta wyraża się w ograniczeniu korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony, wolny od immisji, przy czym ani obowiązujące normy prawne, ani względy słuszności nie pozwalają na wniosek, że ograniczenie lotów w porze nocnej może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) Dyrektora Ochrony Środowiska. Przytoczone ograniczenie chroni interesy okolicznych mieszkańców, jednak nie zmierza do odwrócenia ogólnego negatywnego dla nich trendu rozwoju portu lotniczego. W ostatecznym rozrachunku liczba operacji lotniczych w ciągu dwudziestu czterech lat ma zwiększyć się o ponad 70%, co niewątpliwie wpływa na ograniczenie prawa własności sąsiednich nieruchomości, a co za tym idzie, na ich wartość.

Okoliczność, że lotnisko funkcjonuje od wielu lat i emitowało hałas także wcześniej, nie pozbawia powódki roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło objęcie jej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania ustanowionym uchwałą Sejmiku Województwa (...). Ten akt prawa miejscowego wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powódki jako właściciela nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powódki otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w jej prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powódki jest oczywisty.

Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania. Właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 p.o.ś., jeżeli akt prawa miejscowego wprowadza nowe lub zwiększa dotychczasowe ograniczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości lub przedłuża na kolejny okres ograniczenia wprowadzone wcześniej na czas oznaczony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012r. IV CSK 28/12, niepubl. oraz z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47).

Z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. wynika, iż szkodą jest także zmniejszenie wartości nieruchomości, co koresponduje z pojęciem straty w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., przez którą rozumie się między innymi zmniejszenie aktywów. Obniżenie wartości nieruchomości stanowi przy tym wymierną stratę, niezależnie od tego czy właściciel ją zbył, czy też nie zamierza podjąć w tym kierunku żadnych działań, nieruchomość jest bowiem dobrem o charakterze inwestycyjnym.

Według art. 129 ust 2 u.p.o.ś. właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę (w tym zmniejszenie wartości nieruchomości) „w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości”, przy czym ograniczeniem tym jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

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

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że wskutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania.

O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. Z uwagi na powyższe należało uznać za bezzasadne zarzuty naruszenia zarówno art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. jak i art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.

Za nietrafny uznać również należy zarzut pozwanego, dotyczący uchybienia przez Sąd przepisom prawa procesowego w postaci przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Wytknięcie tego uchybienia procesowego wymaga wyjaśnienia, nie tylko, jakimi mankamentami dotknięte jest uzasadnienie, ale również wykazania, w jaki sposób jego niedostatki przełożyły się na treść wyroku. Jako że uzasadnienie jest czynnością wtórną do wyrokowania, wskazuje się, że uwzględnienie takiego zarzutu wchodzi w grę jedynie wówczas, gdy braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. W niniejszej sprawie nie mamy jednak do czynienia z taką sytuacją. Sąd Okręgowy wystarczająco wyjaśnił podstawę prawną oraz faktyczną rozstrzygnięcia, a nadto wskazał dowody, na których się oparł. Tak skonstruowane uzasadnienie odpowiada zasadniczym wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c. Wprawdzie Sąd Okręgowy nie odniósł się do wszystkich dokumentów zgłoszonych przez pozwanego jako dowody, niemniej jednak wyraził ocenę nieprzydatności tych dokumentów, wskazując na brak możliwości podważenia opinii biegłego za pomocą dokumentów prywatnych.

Poza tym nie uniemożliwiło to przeprowadzenia kontroli instancyjnej, wszak najistotniejsze motywy rozstrzygnięcia zostały zawarte w treści uzasadnienia. Należy także zauważyć, że Sąd drugiej instancji w obecnym modelu apelacji jest Sądem, który nie tylko na podstawie treści uzasadnienia bada prawidłowość decyzji Sądu pierwszej instancji, ale rozpoznając merytorycznie sprawę, uprawniony jest także do samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego przez ten Sąd oraz ewentualnie także w postępowaniu apelacyjnym. Analiza materiału, którym dysponował Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, pozwala na stwierdzenie, że wnioski tego Sądu wyprowadzone na podstawie tego materiału były trafne.

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

Należy także wskazać, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał opinię biegłego sądowego K. R. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą jako pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Nie zasługują na aprobatę twierdzenia strony pozwanej, że metodologia biegłego sądowego R. jest nieprawidłowa a przeciwstawianie jej poglądów strony pozwanej wspartych prywatnymi opiniami nie może skutecznie podważyć opinii biegłego R.. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w opinii uzupełniającej z dnia 23 czerwca 2017r. oraz w ustnych wyjaśnieniach do opinii złożonych w toku rozprawy w dniu 22 sierpnia 2017 r.

Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, w której nie odniesiono się do wyjaśnień biegłego, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c.

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

Powołując się na wyniki badań, biegły R. wyjaśnił, że utworzenie (...) dla lotniska P.-K. nie wywołało ujemnej reakcji rynku nieruchomości na ceny nieruchomości położone poza rejonem M. w P. i L.. Dlatego też wbrew zarzutom pozwanego objęcie badaniem przez biegłego nieruchomości położonych również w strefie (...) lotniska P.-K. nie zniekształcało rzeczywistego ubytku wartości nieruchomości wywołanego utworzeniem (...) dla lotniska P.-Ł.. Nie można także zgodzić się z zarzutami braku konsekwencji przy nadawaniu cech rynkowych wyróżnionych w opinii w punktach 8.5 i 9.2. Jak wynika z wyjaśnień biegłego wspomniane fragmenty opinii zawierały analizę różnych zbiorów transakcji. (...) poddane analizie w punkcie 8.5 są położone na terenie P. i P., natomiast w punkcie 9.2 na rynku równoległym poza P. i P., czyli poza obszarem oddziaływania lotniska. Nie można bowiem pomijać, że w punkcie 8.5 przeprowadzono analizę, która miała wskazać, czy utworzenie (...) dla lotniska P.-Ł. miało wpływ na ceny transakcyjne na tym obszarze, natomiast w punkcie 9.2 przeprowadzono analizę w celu określenia wartości nieruchomości bez uwzględnienia wpływu (...), w związku z czym konieczne było przyjęcie zbioru transakcji obejmującego nieruchomości położone poza (...). W konsekwencji powyższego konieczne było rozróżnienie cech rynkowych. Z kolei w odniesieniu do opinii sporządzonej przez (...) biegły zwrócił uwagę, iż oparta była na analizie rynków nieruchomości, która objęła bardzo szeroki obszar – teren całego P. oraz niektórych obrębów sąsiednich powiatu (...), w związku z czym stworzone na tej podstawie modele regresji zniekształciły rzeczywisty wpływ utworzenia (...) na uzyskane ceny transakcyjne. Niekontrolowane i dowolne poszerzenie obszaru badania rynku sprawiło, że w uzyskanych przez (...) modelach regresji przeważają typowe atrybuty cenotwórcze, które mają największy wpływ na wartość, zwłaszcza że analizie poddano obszary charakteryzujące się dużym zróżnicowaniem pod względem położenia, otoczenia, zurbanizowania czy też wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe wyjaśnienia biegłego są logiczne, wszak wobec dużego zróżnicowania atrybutów cenotwórczych (zmiennych objaśniających) niewątpliwie trudno ustalić wpływ na cenę jednego konkretnego atrybutu, jak chociażby położenie w granicach (...). Zatem należy zgodzić się ze stanowiskiem biegłego wskazującym, że wspomniana opinia (...) nie daje odpowiedzi na pytanie, czy w wyniku utworzenia (...) nastąpił ubytek wartości nieruchomości na tym obszarze. Dlatego też nie można zgodzić się z zarzutami pozwanego wskazującymi na błędy w metodyce badań biegłego R. i przyjęcia przez niego zbyt małej liczby transakcji w porównaniu z opinią sporządzoną przez (...).

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

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

Oczywiste jest przy tym, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji.

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

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

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

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

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

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

Za niezasadny należało również uznać zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c.

Przede wszystkim należy wyjaśnić, że dłużnik obowiązany do zapłaty odszkodowania pieniężnego popada w opóźnienie, jeżeli nie zapłaci odszkodowania w terminie płatności. Z reguły odszkodowanie pieniężne jest płatne niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela (art. 455 in fine k.c.). W przypadku nieotrzymania odszkodowania pieniężnego w terminie płatności wierzyciel może żądać od dłużnika, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zapłaty odsetek za opóźnienie liczonych od upływu tego terminu. Przewidziana bowiem w art. 363 § 2 k.c. zasada nie wyłącza ustalenia w danym wypadku odszkodowania według cen z daty, w której powinno ono być spełnione, i zasądzenia go z odsetkami od tej daty (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2000 r., II CKN 725/98 - OSNC 2000/9/158).

W wyroku z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. sprawy V CSK 57/11 Sąd Najwyższy stwierdził, że odsetki od zasądzonej kwoty odszkodowania należą się poszkodowanemu już od chwili zgłoszenia roszczenia o zapłatę odszkodowania. W dacie zgłoszenia roszczenia obowiązek spełnienia świadczenia odszkodowawczego zgodnie z art. 455 k.c., staje się wymagalny. Rozmiar szkody, a tym samym wysokość zgłoszonego żądania podlega weryfikacji w toku procesu, nie zmienia to jednak faktu, że chodzi o weryfikację roszczenia wymagalnego już w dacie zgłoszenia, a nie dopiero w dacie sprecyzowania kwoty i przedstawienia dowodów. Jeżeli po weryfikacji okaże się, że ustalona kwota odszkodowania nie przekracza wysokości kwoty żądanej już wcześniej, nie ma przeszkód do zasądzenia odsetek od tej wcześniejszej daty.

W świetle powyższych uwag w ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że roszczenie o odszkodowanie stało się wymagalne po wezwaniu pozwanego do zapłaty, co nastąpiło w momencie doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. Należy przy tym zgodzić się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji co do zasadności przyjęcia tygodniowego terminu jako wystarczającego pozwanemu do ustosunkowania się do zgłoszonych żądań. Jednocześnie powszechnie wiadomo, że na rynku nieruchomości od kilku lat występuje trend spadkowy cen nieruchomości, w związku z

czym istnieje potrzeba zrehabilitowania powódce niemożliwości dysponowania żadaną kwotą poprzez przyznanie odsetek z tytułu opóźnienia od daty wezwania pozwanego do zapłaty.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajdowało oparcie w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłaty za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), biorąc pod uwagę, że w postępowaniu apelacyjnym powódka była reprezentowana przez adwokata, który nie prowadził sprawy w pierwszej instancji. Wobec ustanowienia nowego pełnomocnika należało również uwzględnić zwrot opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSA Mariola Głowacka	SSA Małgorzata Kaźmierczak	SSA Małgorzata Gulczyńska
----------------------	----------------------------	---------------------------