

Sygn. akt *I ACa 1409/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lipca 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Kaźmierczak (spr.)

Sędziowie: SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

(del.) SSO Maciej Rozpędowski

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **C. S., W. S.**

przeciwko **(...) spółka z o.o. w P.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 sierpnia 2017 r. sygn. akt XII C 1258/14

**oddala apelację.**

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Małgorzata Kaźmierczak Maciej Rozpędowski

--	--	--

## UZASADNIENIE

Powodowie C. S. i W. S. domagali się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w P. kwoty 80.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

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

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2017 r. wydanym w sprawie XII C 1258/14 Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów 40.000,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 marca 2014 roku, ma od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie – do dnia zapłaty, z tytułu spadku wartości nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w P., posesja o numerze (...), oddalając to żądanie w pozostałym zakresie (punkt I a) oraz 22.958,62,-zł z ustawowymi

odsetkami od dnia 4 marca 2014 roku, ma od dnia 1 stycznia 2016 roku – za opóźnienie – do dnia zapłaty, z tytułu wydatków koniecznych do poniesienia na rewitalizację nieruchomości opisanej w punkcie I a tego wyroku, oddalając to żądanie w pozostałym zakresie (punkt I b). W punkcie II Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu.

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie C. S. i W. S. są właścicielami - na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej - nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w P.; gminie T., przy ul. (...), stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,0725 ha, dla której Sąd Rejonowy P.w P. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Nieruchomość ta zabudowana jest niepodpiwniczonym, dwukondygnacyjnym, wolnostojącym, jednorodzinny budynkiem mieszkalnym wzniesionym w technologii murowanej. Usytuowana jest ona w bliskim sąsiedztwie lotniska cywilnego P.-Ł., które jest własnością pozwanego; powstało ono przed I wojną światową i jest najstarszym w Polsce.

Po transformacji ustrojowej w RP w roku 1989 przystąpiono do jego modernizacji.

W 1997 roku utworzono pozwanego tj. spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością (...), której udziałowcami są P.” w W., Skarb Państwa, Miasto P. i Województwo (...); następowało to w następujący sposób:

a. W 2001 roku oddał on do użytku dwa nowoczesne terminale - pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową;

b. Od 2008 roku jest ono gotowe do obsługi ruchu lotniczego w strefie S.;

c. W ostatnich kilkunastu latach gwałtownie wzrosło zapotrzebowanie na usługi lotnicze obsługiwane przez nie: w 2000 roku skorzystało z niego 227.847 pasażerów i zanotowano wówczas 13.225 operacji lotniczych; w 2008 roku liczba pasażerów wyniosła już 1.274.679 osób przy 23.609 operacji lotniczych; z kolei w 2012 roku liczby te wynosiły odpowiednio do 1.594.929 pasażerów i 25.256 przelotów.

Sporna nieruchomość położona jest w P. przy ul. (...) - jednej ze wsi zlokalizowanych na terenie gminy T., we wschodniej jej części, która graniczy bezpośrednio z miastem P. i jest zamieszkała przez ponad 6.000 mieszkańców. Dzięki temu stanowi ona zaplecze mieszkaniowe dla osób pracujących na jego terenie; posiada bardzo dobrą infrastrukturę handlowo-usługową i oświatową; miejscowość ta jednak położona jest w obszarze oddziaływania (...), zlokalizowanego przy zachodnich granicach administracyjnych tego miasta. Stanowi ona działkę o kształcie regularnym, prostokątnym, z frontem - ogrodzonym przesłami drewnianymi zawieszonymi na słupkach murowanych oraz bokami ogrodzonymi siatką na słupkach stalowych; ma ona bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni urządzonej, którą jest ul. (...). Jej częścią składową jest jednorodzinny, niepodpiwniczony, dwukondygnacyjny budynek mieszkalny zorganizowany w zabudowie wolnostojącej, wykonany w technologii murowanej; dojście do niego oraz wjazd na ww działkę utwardzono betonem; na niezabudowanej jej części znajduje się trawnik oraz nasadzenia w postaci drzew i krzewów. Gospodarka remontowo zapobiegawcza jej dotycząca prowadzona jest na niskim poziomie; niektóre pomieszczenia znajdujące się na piętrze ww budynku wymagają wykonania w nich prac wykończeniowych (brak podłóg, wykończenia ścian) oraz modernizacji.

Ma ona dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej.

Nieruchomość ta położona jest na obszarze, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dlatego jej przeznaczenie ustalić było trzeba na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. W obowiązującym Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy T. teren ten oznaczono symbolem M.4 obejmującym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o dużej intensywności.

Decyzją datowaną na dzień 28 lutego 2011 roku - wydaną na wniosek pozwanego (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. ustalił środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia nazwanego Rozbudowa i modernizacja (...) w (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością położonego w P. przy ul. (...).

Na podstawie art. 135 ust. 1, ust. 2, ust. 3 a i ust. 3 b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska Sejmik Województwa (...) podjął w dniu 30 stycznia 2012 roku uchwałę o numerze XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P., która weszła w życie w dniu 28 lutego 2012 roku.

Zgodnie z jej treścią utworzony został obszar ograniczonego użytkowania dla ww lotniska podzielony na dwie strefy: tzw. strefę wewnętrzną i tzw. strefę zewnętrzną, z ograniczeniami w zakresie przeznaczania terenów, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenów nimi objętych - opisana wyżej nieruchomość, należąca do powodów, znalazła się w pierwszej z nich.

Zgodnie z jej § 3 granicę zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania wyznacza się na podstawie:

- 1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
- 3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska.

W myśl jej § 4 w obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy:

- 1) strefę zewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca granicą obszaru ograniczonego użytkowania, określona w jej § 3, a od wewnątrz linia będąca obwiednią:
  - a) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 50$  dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych;
  - b) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55$  dB oraz dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45$  dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska;
- 2) strefę wewnętrzną, której obszar od zewnątrz wyznacza linia będąca obwiednią, o której mowa w pkt 1., a od wewnątrz linia biegnąca wzdłuż granicy lotniska.

W obszarze ograniczonego użytkowania zabroniono przeznaczania nowych terenów pod budowę szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz pod strefy ochronne A uzdrowisk (§ 7 uchwały).

W obszarze ograniczonego użytkowania określono następujące sposoby korzystania z terenów w strefie wewnętrznej (jej § 8 ust. 2 uchwały):

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

d) dopuszczono lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach jego ochrony.

W ww uchwale wprowadzono ponadto wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania w postaci obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej (jej § 9 ust. 2).

W jej § 2 pkt 3 wyjaśniono, że przez odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród budowlanych należy rozumieć izolacyjność akustyczną określoną Polskimi Normami z dziedziny 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. W jej § 2 pkt 7 wyjaśniono także, iż przez właściwy klimat akustyczny w budynkach rozumie się poziom dźwięku zgodny z obowiązującymi Polskimi Normami w dziedzinie akustyki budowlanej.

Zgodnie z załącznikiem o numerze 7a do cyt. uchwały Sejmiku Województwa (...) o numerze (...) opisana powyżej nieruchomość znalazła się w strefie wewnętrznej ustanowionego obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł. w P..

Utrata jej wartości rynkowej według jej stanu na dzień wprowadzenia ww obszaru ograniczonego użytkowania tj. na dzień 28 lutego 2012 roku i poziomu cen aktualnych (na dzień 20 września 2016 roku), wynosi kwotę 42.272 zł; natomiast jej wartość według jej stanu na dzień 28 lutego 2012 roku i cen aktualnych wynosi kwotę 407.485 zł.

Decydujący wpływ na to miało jej położenie, jej stan techniczny, jej standard,; powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w niej się znajdującego oraz stan jej zagospodarowania. Uzyskana wartość za 1 m<sup>2</sup> jej powierzchni użytkowej mieściła się w przedziale cenowym wskazanych przez biegłego sądowego K. R. (1) transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych, ale położonych poza ww obszarem ograniczonego użytkowania; przy jej określaniu wzięto pod uwagę te jej cechy, które miały na to największe przełożenie .

Utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania legalizuje degradację środowiska wywołaną funkcjonowaniem lotniska, ale nie eliminuje hałasu oddziaływującego na nieruchomości położone na nim; stale rosnąca świadomość uczestników rynku o jego szkodliwości na zdrowie oraz utrudnieniach w sposobie ich użytkowania skutkuje niższymi ich cenami ofertowymi i transakcyjnymi.

Analiza spadku wartości nieruchomości położonych na obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla (...) potwierdza jedynie fakt ubytków wartości nieruchomości położonych w pobliżu lotnisk cywilnych i wojskowych; co zresztą znalazło odzwierciedlenie w wynikach badań prowadzonych na tym tle zagranicą oraz na terenie Polski.

Przegrody zewnętrzne w opisanym budynku mieszkalnym, według stanu na dzień 28 lutego 2012 roku nie spełniają wymagań normy PN-B- (...) -3:1999 – nie zapewniając właściwej ochrony określonych pomieszczeń przed hałasem związanym z działaniami cyt. lotniska; elementami obniżającymi ich izolacyjność akustyczną są okna w znajdujących się w nim pokojach oraz dach.

Zapewnienie w nim właściwych warunków akustycznych wymaga, więc, podjęcia działań zwiększających ich ww izolacyjność polegających na zastosowaniu stolarki o jej wyższym współczynniku oraz jej poprawie w obrębie dachu. W tym celu konieczny jest montaż od wewnątrz maty izolacyjnej wykonanej ze specjalistycznej wełny szklanej, przykrytej płytą gipsowo-kartonową na ruszcie.

Z kolei zapewnienie większej izolacyjności akustycznej danych pomieszczeń i prawidłowej wentylacji budynku - zgodnych z przepisami prawa i polskimi normami – wymaga wykonania następujących robót budowlanych

a. wymiany okien w pokojach - na okna o wyższej izolacyjności akustycznej;

b. montażu wewnątrz cyt. budynku systemu izolacji akustycznej (...) na częściach pełnych przegród zewnętrznych w pomieszczeniach chronionych – sufity w pokojach na poddaszu;

c. montażu w pokojach nawiewników ściennych (...) z zestawem akustycznym (...) (52 dB) w ilości 6 szt.;

d. montażu w kuchni tego budynku nawiewnika ściennego ciśnieniowego (...) z zestawem akustycznym (...) (52 db) w ilości 1 sztuki;

Wartość niezbędnych nakładów wymaganych do zapewnienia komfortu akustycznego w jego pomieszczeniach chronionych kształtuje się na kwotę 22.958,62,- zł brutto.

Pismem z dnia 20 grudnia 2013 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty na ich rzecz kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania związanego z utratą wartości ich nieruchomości (40.000 zł) oraz z koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną budynku mieszkalnego w niej położonego (40.000,-zł), w terminie 7 dni od otrzymania go przez niego. W jego treści wskazali, że należąca do nich nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej ww obszarze ograniczonego użytkowania ustanowionego dla lotniska im. H. P.- Ł. w P..

Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Do dnia wniesienia pozwu pozwany nie uiszczył powodom żądanej przez nich kwoty w jakiegokolwiek części.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione.

Na wstępie Sąd Okręgowy zaznaczył, że legitymacja czynna powodów w niniejszym procesie nie budziła wątpliwości. Zgodnie bowiem z przepisem art. 129 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1232), 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, jej właściciel może żądać jej wykupienia lub jej części, a także odszkodowania za poniesioną szkodę. Na podstawie art. 129 ust. 3 cytowanej ustawy roszczenia te przysługują również użytkownikom wieczystym nieruchomości, a roszczenie o którym mowa w jego ust. 2 także osobie, której przysługuje prawo rzeczowe do niej.

Powodowie są właścicielami (na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej) objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.; w konsekwencji, więc, byli oni uprawnieni do dochodzenia od pozwanego opisanego odszkodowania. Wątpliwości nie budziła również okoliczność, że po ich stronie występuje współuczestnictwo materialne, a zatem ich roszczenia podlegały zsumowaniu przy określaniu właściwości rzeczowej; jak bowiem wynika z ugruntowanego stanowiska Sądu Najwyższego prawa i obowiązki wynikające ze współwłasności są zróżnicowane i wielorakie. W związku z tym na tle spraw dotyczących współwłasności może występować różnego rodzaju współuczestnictwo, z tym wszakże zastrzeżeniem, że zawsze będzie to współuczestnictwo materialne, gdyż wzajemne stosunki prawne zachodzące pomiędzy nimi opierają się na więzi wewnętrzno – materialnej; a więź ta sięga istoty łączącego ich stosunku materialno-prawnego, jaki właśnie wynika z istoty współwłasności. Może jednak na tle współwłasności zachodzić współuczestnictwo jednolite, jeżeli w ramach konkretnego stosunku prawnego istnieje prawna konieczność jednolitego rozstrzygnięcia w stosunku do wszystkich współwłaścicieli (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1975 r., III CRN 288/75, OSNCP 1976 nr 10, poz. 211).

Legitymacja bierna pozwanego z kolei wynikała z przepisu art. 136 ust. 2 wskazanej ustawy stanowiącego, że obowiązany do wypłaty odszkodowania lub wykupu nieruchomości jest ten, którego działalność spowodowała wprowadzenie ograniczeń w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego w tej sprawie przez powodów powództwa w zakresie żądania odszkodowania za spadek wartości nieruchomości raz jeszcze wskazać należało, że zgodnie z art. 129 ust. 1 cyt., 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, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części; zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; obejmującą również zmniejszenie jej wartości.

Stosownie do przepisu art. 135 § 1 u.p.o.ś. obszar ograniczonego użytkowania tworzy się dla oczyszczalni ścieków, składowiska odpadów komunalnych, kompostowni, trasy komunikacyjnej, lotniska, linii i stacji elektroenergetycznej oraz instalacji radiokomunikacyjnej, radionawigacyjnej i radiolokacyjnej, jeżeli z przeglądu ekologicznego albo z oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wymaganej przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. 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 ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu 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, lub dla zakładów, lub innych obiektów, gdzie jest eksploatowana instalacja, która jest kwalifikowana jako takie przedsięwzięcie tworzy w drodze uchwały sejmik województwa – art. 135 ust. 2 u.p.o.ś. Przed nowelizacją tego przepisu czynił to natomiast właściwy wojewoda w drodze rozporządzenia; dla zakładów lub innych obiektów, niewymienionych w ww normie czyni to rada powiatu w drodze uchwały (art. 135 ust. 3 u.p.o.ś.). Z kolei zgodnie z treścią art. 135 ust. 3a u.p.o.ś. tworząc obszar ograniczonego użytkowania organy te 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. Decyzje te - po ogłoszeniu ich w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 2 i art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2000 roku o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych, tekst jednolity: Dz. U. z 2007 r. Nr 68, poz. 449) - stają się aktami prawa miejscowego.

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

O ile bowiem właściciel przed jej wejściem w życie mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standardy ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą, podlegającą naprawieniu na podstawie powołanej normy art. 129 ust. 2 cyt. ustawy jest także obniżenie tej wartości wynikające z faktu, iż jej właściciel będzie musiał je znosić. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 roku, VI ACa 1156/10; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 roku., III CZP 128/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 roku., II CSK 546/08; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 kwietnia 2010 rpk., III CZP 17/10).

Mając zatem na względzie powyższe uznano, że właściwą podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia w zakresie spadku wartości nieruchomości powodów jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska; skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w niej uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanej normy prawnej. Literalne jej brzmienie nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z niej. A więc jeśli zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i art. 136 tej ustawy odszkodowanie przysługuje jej właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z powyższym, to rozumieć przez to należy korzystanie z w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jeśli ograniczenie to nie ma charakteru istotnego

(bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) – to może on domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia jej wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy).

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę o numerze (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.; został on podzielony na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną w zależności od odległości od niego i poziomu natężenia hałasu; objęta tym postępowaniem została zakwalifikowana do wewnętrznej.

W myśl przepisu 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 wprowadził zatem do tego termin zawity, nie będący terminem przedawnienia, którego upływ ma ten skutek, że roszczenie to wygasa (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 roku, II CSK 216/2008). Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powodowie uczynili temu zadość – Dokonując tego pismem z dnia 20 grudnia 2013 roku (k. 9 akt), nadanym tego samego dnia do pozwanego (k. 10 akt).

Dla powstania ich roszczenia odszkodowawczego konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenia sposobu korzystania z zajmowanej przez nich nieruchomości w sposób przewidziany ww ustawą; powstania szkody; istnienia związku przyczynowego pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, a jej powstaniem; wszystkie zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano - samo objęcie nieruchomości, co do której przysługuje im prawo własności, opisaną strefą, pociągnęło za sobą ograniczenie w sposobie korzystania z niej, chociażby z uwagi na zawężenie ich uprawnień właścicielskich, wyrażających się choćby w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody).

Nadto objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje, bowiem, nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z wielokrotnie akcentowanego zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie takiej uchwały, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w jej treści. Skutkiem tego jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w niej wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - 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 (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach przedmiotowej sprawy, w tym z wniosków opinii sporządzonych przez biegłych sądowych K. R. (1) i J. W. (1) jednoznacznie wynika, że potencjalni nabywcy danej nieruchomości wiążą jej położenie w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim ze zjawiskiem hałasu., co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Dlatego też nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska ze względu na mniejsze zainteresowanie mają niższe ceny, niż porównywalne, ale położone na innych obszarach. Oczywistym w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Nie można przy tym porównywać hałasu powodowanego przez komunikację miejską, tramwaje, autobusy, czy też samochody do hałasu związanego z funkcjonowaniem lotniska. Hałas wywoływany przez starty, lądowania i przeloty samolotów, bowiem, nie jest związany z normalnym funkcjonowaniem miasta; nie jest dla miasta czymś zwykłym; docierając do nieruchomości o przeznaczeniu mieszkalnym i przekraczając normy emisyjne zawarte w obowiązujących przepisach na tym tle zakłóca korzystanie z nich ponad tzw. „przeciętną miarę”. Nie bez znaczenia pozostaje również obawa przed katastrofami lotniczymi, nagłymi awaryjnymi lądowaniami, zrzutami paliwa, wreszcie spaliniami produkowanymi przez samoloty, zanieczyszczającymi środowisko.

Nie powinno więc budzić wątpliwości, że ubytek wartości nieruchomości powodów wyliczony przez biegłego sądowego K. R. (1) jest bezpośrednią konsekwencją rozumianą art. 361 k.c. wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania, w którym się znalazła oraz działalnością lotniska P. - Ł., które emituje ponadnormatywny hałas. Zmniejszenie jej atrakcyjności nastąpiło dlatego, że poziom natężenia hałasu na nim zwiększył się znacząco w związku z jego rozbudową i jest to proces postępujący przewidziany do 2034 roku, czemu nie mogą się sprzeciwić.

Bez wątplenia wprowadzenie ochrony zagwarantowanej cyt. ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło tej uciążliwości, lecz umożliwiło zainteresowanym dochodzenie roszczeń mających na celu zrekompensowanie im ich. Działalność lotniska, z uwagi na ważny cel społeczny została zaaprobowana przez ustawodawcę, ale w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących sprzeciwić się temu, a obowiązek jej dostarczenia spoczywa na podmiocie korzystającym z niego. Nieusuwalne, lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska, wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego. Twierdzenie pozwanego, że hałas wokół lotniska występował już wcześniej i powodowie winni ten fakt uwzględnić dochodząc swoich roszczeń, nie podważa w żaden sposób ich uprawnienia do analizowanego odszkodowania.

Jak wielokrotnie podkreślał to Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie, utrata wartości nieruchomości nie jest szkodą jedynie hipotetyczną, aktualizującą się dopiero w chwili rozporządzenia jej prawem własności, bowiem stanowi ona dobro o charakterze inwestycyjnym; jest lokatą kapitału. W warunkach gospodarki rynkowej każda rzecz mająca wartość majątkową może być w każdym czasie przeznaczona na sprzedaż; anachronizmem jest – więc - 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. Zbycie rzeczy jest takim samym uprawnieniem właściciela, jak korzystanie z niej, wobec czego traci również znaczenie odróżnienie wartości użytkowej rzeczy od jej wartości handlowej; miernikiem wartości majątkowej rzeczy jest pieniądz, a jej weryfikatorem rynek, wobec czego rzecz ma zawsze taką wartość majątkową, jaką może osiągnąć na rynku.

Jak wskazano wyżej, z art. 129 ust. 2 przywoływanej ustawy Prawa ochrony środowiska 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 – w aktualnych czasach. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 stycznia 2011 roku., I ACa 1028/10, LEX nr 898628, a także wyroki tego Sądu z dnia 14 lipca 2010 roku., sygn. akt I ACa 864/09, z dnia 30 września 2010 roku., sygn. akt I ACa 210/10, z dnia 25 sierpnia 2010 roku., sygn. akt I ACa 626/09 z dnia 17 czerwca 2010 roku., sygn. akt I ACa 772/09).

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej tym postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania obejmującego ją, zbadać należało, czy wiązało się to dla powodów z postaniem w ich sferze szkody. Przyjmuje się, 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 roku., OSN 1958/3/76; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1963 roku., OSNCP 1964/7-8/128).

Stosując metodę dyferencyjną ustalenia wysokości szkody, bada się aktualny stan majątkowy poszkodowanego tj. stan istniejący po zajściu zdarzenia sprawczego; tym samym aktualny stan danego majątku porównywać należy z poprzednim. I wtedy to ocenić należy stopień prawdopodobieństwa wystąpienia określonego jego stanu, a także zbadać istnienie tzw. normalnego związku przyczynowego między działaniem sprawczym, a jej ewentualnym zaistnieniem.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był poziom spadku wartości spornej nieruchomości po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania, w którym się znalazła. W tym celu przeprowadzono dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości przy zaangażowaniu do tego biegłego sądowego K. R. (1).



Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń i opinii pisemnej, stwierdził on, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek ten wynosi 42.272 zł.

Nie można przy tym było pominąć, że Raport o oddziaływaniu na środowisko zatytułowany „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” zakłada stopniowy rozwój jego działalności lotniska i zwiększenie liczby operacji lotniczych aż do roku 2034 roku., kiedy to prognozowana w nim ich liczba dla pory dziennej ma wynieść 120 operacji, a dla pory nocnej 12 . Z kolei prognozowana w nim ich liczba operacji lotniczych w 2014 roku wynosić ma dla pory dziennej 84, a dla pory nocnej 12. Z uwagi na brak w chwili obecnej ruchu lotniczego o natężeniu prognozowanym w 2034 roku nie ma możliwości poznania - tak przez obecnych właścicieli danych nieruchomości, jak i przede wszystkim przez potencjalnych ich nabywców – skali przyszłych utrudnień i ograniczeń z tego tytułu. Analizy dotyczące następstw ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wykazywały, że reakcja rynku w zakresie obniżek cen wartości nieruchomości usytuowanych w pobliżu tego lotniska następowała na przestrzeni kilku lat, odpowiednio do wzrastających obciążeń wynikających ze wzrostu intensywności przelotów.

Oznacza to zatem, że brane pod uwagę muszą być nie tylko aktualne uciążliwości i ograniczenia w analizowanym prawie własności, ale również potencjalne przyszłe.

Opierając się na zebranych w przebiegu tej sprawy materiale dowodowym, w tym opiniach zasadniczych i uzupełniających biegłych sądowych J. W. (1) i K. R. (1) stanowiących odpowiedź na zarzuty podniesione co do ich treści przez pozwanego - stwierdzono istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a spadkiem wartości rynkowej spornej nieruchomości.

Wskazać należy, że 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 roku., II PZ 288/72).

Tak rozumiany istnieje w rozpoznawanej sprawie - niewątpliwie jest bowiem, że spadek ten jest następstwem zakłóceń w korzystaniu z niej wywołanymi sąsiedztwem lotniska, które generują hałas i nakaz jego znoszenia tego hałasu bez jednoczesnej możliwości skorzystania z roszczenia negatoryjnego przewidzianego w treści przepisu art. 222 § 2 k.c.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegała na rzecz powodów kwota 40.000 zł (punkt I lit a. sentencji wyroku) wynikająca z opinii opracowanej z tym zakresie.

Z powyższych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego przez nich powództwa w rozpoznawanej części pozostawała okoliczność, że na lotnisku P. - Ł. samoloty stacjonowały od kilkudziesięciu lat; zaś mieszkańcy pobliskich nieruchomości mieli tego świadomość. Brak jest również podstaw do czynienia im zarzutu, że na terenie tym pobudowali budynek mieszkalny w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu – do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania – obowiązujące przepisy prawa.

Nie sprzeciwiała się również uwzględnieniu żądaniu pozwu okoliczność, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania po części spowodowane jest wypełnianiem zadań o charakterze użyteczności publicznej.

Podkreślenia wymagało też, że w kontekście opinii ww. biegłych zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego o tym, iż bliskość lotniska może powodować wzrost atrakcyjności, a przez to ceny 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.

Oceniając zaś zasadność roszczenia powodów w zakresie nakładów na ich nieruchomość dla zapewnienia właściwego klimatu akustycznego, stwierdzić należy, iż przepis art. 136 ust. 3 Prawa ochrony środowiska wyraźnie stanowi, iż w

razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków, szkodą, o której mowa w art. 129 ust. 2 wskazanej powyżej ustawy, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie.

Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że odszkodowanie powinno obejmować koszty przystosowania istniejących budynków w taki sposób, aby w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej zapewniony był właściwy klimat w tej płaszczyźnie niezależnie od tego, czy nakłady na rewitalizację akustyczną zostały poniesione w całości, w części, czy też wcale.

Wyżej wskazany art. 136 ust. 2 cyt. ustawy nie zawęża wypłaty odszkodowania do kosztów poniesionych w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie, lecz wskazuje tę sytuację jako dodatkowy element szkody.

Odmierna interpretacja wprowadzałaby zróżnicowanie właścicieli na bardziej rzutkich i zamożnych lub mających wiedzę z dziedziny akustyki lub budownictwa, którzy załatwili i opłacili materiały, fachowców i dokonali stosownych nakładów, aby ochronić swoje nieruchomości przed hałasem i właścicieli, którzy nie mają takiej wiedzy i możliwości.

Opinie biegłych sądowych K. R. (1) i J. W. (1) pozwoliły na ustalenie, jakie konkretnie nakłady są konieczne, aby zapewnić właściwy klimat akustyczny w pomieszczeniach budynku mieszkalnego zajmowanego przez powodów, wymagających zachowania takiego klimatu; wartość tych nakładów kształtuje się na poziomie kwoty 22.958,62 zł brutto przy zastosowaniu 8% stawki podatku od towarów i usług VAT.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów, zasądzeniu - tytułem wydatków dotyczących powyższej rewitalizacji podległa na ich rzecz kwota 22.958,62 zł (punkt I lit b. sentencji wyroku).

O odsetkach ustawowych od w/w kwot orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. jako o odsetkach za opóźnienie. W tym aspekcie decydujące znaczenie przypisać należało ich funkcji kompensacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zarysowały się dwie odmienne tendencje co do ustalania ich początkowej daty od świadczeń pieniężnych obejmujących zadośćuczynienia bądź odszkodowania. Jedna z nich opiera się na założeniu, że winny być one zasądzone dopiero od daty wyrokowania, skoro to ostatecznie wtedy kształtuje się wyrokiem wysokość zasądzonej kwoty z tego tytułu. W realiach niniejszej sprawy uzasadnione było jednak odstępianie od niej i uznanie za decydującą ich ww funkcję. W myśl art. 455 k.c. regułą jest, że dłużnik pozostaje z zapłatą świadczenia bezterminowego (a takim jest odszkodowanie za wyrządzoną szkodę) w zwłoce na zasadach ogólnych, tj. od momentu wezwania go przez poszkodowanego do spełnienia tego świadczenia. Od wtedy, bowiem, wierzyciel ma prawo ich żądać za opóźnienie na zasadzie art. 481 § 1 k.c. W orzecznictwie wydanym na tle stanów faktycznych obejmujących obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego P. – K. wyrażono także pogląd, że zasada ta dotyczyć może także odszkodowań zasądzonych na podstawie art. 129 ust. 2 i art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. Powstanie szkody w majątku powodów wiązać należy z datą 28 lutego 2012 roku., kiedy to weszła w życie uchwała o numerze (...) z dnia 30 stycznia 2012 roku. ustanawiająca obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. – Ł. w P.. Ustawodawca przewidział 2-letni, a więc dość krótki termin (o charakterze zawitym) na dochodzenie roszczeń z tym związanych, w ciągu którego powodowie pisemnie zgłosili pozwanemu roszczenia w piśmie z dnia 20 grudnia 2013 roku, na łącznym poziomie 80.000 zł. Już zatem w tej dacie pozwany miał świadomość, że powodowie są zainteresowani dochodzeniem swoich roszczeń tym bardziej jeśli zauważy się, że wyznaczyli oni pozwanemu nieprzekraczalny termin do ich spełnienia tj. 7 dni od daty jego otrzymania, które nadano do niego w dniu 20 grudnia 2013 roku. Tym samym brak było podstaw ku temu, aby uprzywilejować go kosztem powodów poprzez rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych dopiero od dnia wyrokowania lub daty uprawomocnienia się wydanego w tej sprawie orzeczenia. Takie rozwiązanie skutkowałoby tym, że byłby on zainteresowany jak najdłuższym prowadzeniem postępowania sądowego w tym przedmiocie. Niemniej - obowiązany do zapłaty może pozostawać w opóźnieniu jedynie co do obowiązku wyrównania szkody, której wartość zostanie ustalona dopiero w późniejszym czasie, np. w toku postępowania sądowego - wobec powyższego ustalono datę początkową ich płatności na dzień 4 marca 2014 roku, tj. dzień wniesienia pozwu w tej sprawie, co jest zgodne z żądaniem powodów, przy czym od dnia 1 stycznia 2016 roku w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej

ich wysokość i określającej nowe brzmienie art. 481 § 1 k.c. Taka data ich zasądzenia była możliwa również wobec ustalenia powstania rozpatrywanej szkody - już w dacie wejścia w życie uchwały wprowadzającej ww obszar wokół (...) tj. 28 lutego 2012 roku, a więc w dacie jeszcze wcześniejszej.

W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej nie spowoduje zatracenia ich funkcji, które mają charakter również odszkodowawczy.

W tak ukształtowanych realiach ich zasądzenie od daty późniejszej, naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnieniu usprawiedliwionego świadczenia.

Zasądzona w pkt I lit. a i b wyroku kwota odszkodowania wejdzie w skład majątku wspólnego powodów bowiem w tym ustroju majątkowym pozostawali w chwili orzekania.

Konsekwentnie, w pozostałym zakresie powództwo oddalono jako niewykazane – art. 6 k.c. (punkt I lit. a i b sentencji wyroku).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie II sentencji wyroku. Na koszty te składała się opłata sądowa od pozwu w kwocie 4.000 zł (k. 13 akt), wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanego w kwocie 3.600 zł oraz wynagrodzenia biegłych sądowych K. R. (1) i J. W. (1) w łącznej wysokości 10.069,81 zł, zasądzone przez referendarza sądowego postanowieniami z dnia 11 maja 2017 roku (k. 532 i 534 akt). Mając na uwadze fakt, iż powodowie wygrali sprawę w niecałych 4/5 części, a pozwany w tej części proces przegrał, o kosztach tych orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., obciążając nimi każdą ze stron w części w jakiej sprawę przegrała, tj. powodów w 1/5 części, a pozwanego w 4/5 części.

Powyższy wyrok w części zasądzającej kwotę 62.958,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz obciążającej pozwanego kosztami zaskarżył apelacją pozwany, zarzucając:

1. naruszenie art. 129 ust. 2 (...) poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wejściem w życie uchwały nr (...)Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia (...) dla lotniska P. - Ł. w P. [zwanej dalej: Uchwałą], a spadkiem wartości nieruchomości powodów, w sytuacji gdy ustalenie takiego związku nie było możliwe bez analizy trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko sąsiedztwo lotniska jest czynnikiem determinującym ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości położonych w obszarze jego oddziaływania, a analiza taka nie została w toku postępowania dowodowego przeprowadzona;
2. naruszenie art. 129 ust. 2 (...) w zw. art. 361 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje także spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, nawet w sytuacji, gdy emisja ta, w co najmniej tej samej intensywności, miała miejsce przed wprowadzeniem (...);
3. naruszenie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska (dalej (...)) w zw. z art. 136 ust. 3 (...) poprzez ich zastosowanie i zasądzenie na ich podstawie odszkodowania z tytułu modernizacji akustycznej nieruchomości, w sytuacji gdy konieczność poniesienia tych nakładów nie jest związana z wprowadzeniem (...) ograniczonego (...);
4. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń w przedmiocie ustalenia zakresu i rodzaju nakładów koniecznych do zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku strony powodowej na opinii biegłego J. W. (1), w sytuacji gdy ów biegły nie przeprowadził stosownych badań empirycznych w budynku powodów, wobec czego nie można w niniejszej sprawie mówić o wystąpieniu szkody w rozumieniu art. 136 ust. 3 w zw. z art. 129 ust. 2 (...);

5. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłych obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) i w konsekwencji na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie w oparciu o opinię biegłego K. R., która jest: a) nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności, co przejawia się w szczególności tym, że ustalone na podstawie tabeli stanowiącej załącznik do opinii (baza transakcji stanowiąca analizę do ustalenia współczynników spadku wartości nieruchomości w (...)) średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej (...), co stoi w sprzeczności z wnioskami biegłego zobrazowanymi w tabeli nr 16 opinii, z których wynika, iż ceny teoretyczne za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe niż ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie zewnętrznej i konkluzją biegłego, iż doszło do spadku wartości nieruchomości powoda na skutek wejścia w życie (...); b) niepełna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przeanalizował trendów cenowych nieruchomości położonych w sąsiedztwie lotniska przed wprowadzeniem (...), celem ustalenia czy to wpływ obszaru, czy może tylko odległości od lotniska determinuje ewentualne rozbieżności wartości nieruchomości; c) niejasna, co przejawia się w szczególności tym, że biegły nie przedstawił wyliczeń na podstawie których, uzyskał wyniki o niższej cenie teoretycznej za m<sup>2</sup> nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej niż nieruchomości położonej poza strefą, mimo, iż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej (...), są wyższe niż średnie zaktualizowane ceny za m<sup>2</sup> nieruchomości położonych poza (...);

7. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy i w konsekwencji pominięcie mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy dowodu z dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) oraz dowodu w postaci Raportu o ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko - Rozbudowa i (...) sp. z o.o. im. H. W., i to pomimo faktu, że wnioski płynące z tych dowodów są sprzeczne z wnioskami stanowiącymi podstawę dowodu z opinii biegłego, na którym to dowodzie Sąd Okręgowy oparł zaskarżony wyrok;

8. naruszenie art. 481 § 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dłużnik dopuszcza się opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego nie spełniając go w dacie wniesienia pozwu, także w sytuacji, gdy stwierdzenie istnienia obowiązku spełnienia przez niego tego świadczenia oraz ustalenie jego wysokości nastąpiło dopiero w wyniku przeprowadzonego postępowania sądowego i wydania wyroku przez Sąd I instancji;

9. naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez: a) pominięcie wniosku dowodowego strony pozwanej o złożenie przez Sąd wniosku do P.w celu oceny prawidłowości sporządzenia opinii, w sytuacji, gdy wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy; b) odpowiednio oddalenie i pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przesłuchanie biegłych na rozprawie na okoliczności wskazane w pismach procesowych pozwanego: z dnia 3 grudnia 2015 r., 21 grudnia 2015 r., z dnia 13 grudnia 2016 r., z dnia 17 lutego 2016 r, mimo licznych zarzutów pozwanego co do opinii biegłych J. W. (1) i K. R. (1), które biegły winien wyjaśnić podczas przesłuchania oraz pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność spadku wartości nieruchomości powodów oraz dowodu z kolejnej opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia wartości nakładów akustycznych, w sytuacji gdy dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

10. naruszenie § 322 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 t.j. ze zm.) dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w pomieszczeniach budynków mieszkalnych oraz Polskich Norm w zakresie ochrony akustycznej budynków, dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych i akustyki środowiska (tj. normy PN-B- (...) -02 i normy PN-B- (...) - 3:1999) poprzez ich błędną interpretację polegającą na nieuzasadnionym przyjęciu, iż w odniesieniu do ustalenia miarodajnego poziomu hałasu lotniczego stosuje się

przepisy normy PN-B- (...) -02, tj. wg biegłego klimat akustyczny w pomieszczeniach określa się dla najgorszej 0.5 godziny nocy, podczas gdy nie jest to poziom miarodajny w rozumieniu PN-B- (...) -3:1999 (ze względu na inny czas oceny oraz na wymóg uśredniania  $L_{AeqT=8h}$  dla 3 najgorszych miesięcy roku), a zatem nie można go stosować do odczytywania wymagań z tabel 5 i 6 tej ostatniej normy oraz że - możliwe jest wyznaczenie hałasu miarodajnego w oparciu o przyjęcie do analizy tylko jednej znaczącej operacji w odniesieniu do 0.5 godziny pory nocy, podczas gdy miarodajny poziom hałasu określony jest w PN-B- (...) -3:1999 dla 8 godzin nocy;

11. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, iż opinia biegłego spełnia wymogi dotyczące operatu szacunkowego pomimo, iż biegły rzeczoznawca, będąc do tego zobowiązany, nie przedstawił toku obliczeń dotyczących spadku wartości nieruchomości, wobec czego tak sporządzony dokument nie może stanowić dowodu z opinii biegłego sądowego;

12. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie przez sąd wadliwego uzasadnienia wyroku, bowiem z treści uzasadnianie nie wynika, która z opinii biegłych stanowiła podstawę zasądzenia na rzecz powodów kwoty 40.000 zł tytułem spadku wartości nieruchomości, w szczególności, iż zarówno w opinii biegłego K. R., jak i J. W. nie ustalono wartości spadku na ww. kwotę.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Jednocześnie pozwany wniósł o zasądzenie od powodów na swoją 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 powodów 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 powodów roszczenia odszkodowawczego. Nie ulega wątpliwości, że drogę do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. otworzyło powodom objęcie ich 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 powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów 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 skutek 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 zmierzające do podważenia prawidłowości oceny przypisującej pozwanemu co do zasady odpowiedzialność za szkodę poniesioną przez stronę powodową.

Za nietrafny uznać również należy zarzut pozwanego, dotyczący uchybienia przez Sąd przepisom prawa procesowego w postaci przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Mianowicie wbrew twierdzeniom pozwanego analiza treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku pozwala na ustalenie, w oparciu o którą opinię biegłego Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych w zakresie rozmiaru szkody powodów wynikającej ze spadku wartości ich nieruchomości. Jakkolwiek

rację ma pozwany, że w części zawierającej ocenę prawną Sąd pierwszej instancji nie wskazał na osobę biegłego, którego opinia legła u podstaw poczynionych ustaleń, jednakże w części uzasadnienia przedstawiającej ustalony stan faktyczny przyjęto wartość spadku w kwocie określonej przez biegłego J. W. (1). Wobec powyższego nie powinno budzić wątpliwości, że to właśnie na opinii sporządzonej przez tego biegłego ostatecznie oparł się Sąd Okręgowy. Z kolei zasądzenie jedynie kwoty 40.000 zł stanowiło konsekwencję związania Sądu żądaniem powodów (art. 321 § 1 k.p.c.).

Z powyższych względów nie miały większego znaczenia zarzuty pozwanego odnoszące się do prawidłowości opinii przygotowanej przez biegłego K. R. (1) w zakresie spadku wartości nieruchomości powodów. Poza tym zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do podważenia prawidłowości oceny dowodów wyrażonej przez Sąd Okręgowy, w tym co do opinii biegłego K. R. (1). Mianowicie opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Nie sposób zgodzić się z zarzutami pozwanego, iż opinia biegłego R. jest nielogiczna i zawiera wewnętrzne sprzeczności. W tym kontekście należy zwrócić uwagę, że analiza podstawowej opinii oraz jej załączników prowadzi do wniosku, że wskazane w załączniku nr 1 ceny jednostkowe nieruchomości stanowią jedynie bazę wyjściową do dalszego określenia zmiany cen z zastosowaniem metody regresji wielorakiej, wszak załącznik nr 1 stanowi zestawienie wartości zmiennych modelu. Z kolei zawarta w opinii tabela nr 16 wskazuje na prognozowaną wartość jednostkową określoną dla „nieruchomości średniej”, tj. ocenianej jako średnia pod względem ustalonych atrybutów rynkowych, które zostały wyszczególnione w powyższej tabeli. Mając na uwadze końcowe wnioski opinii nie powinien budzić wątpliwości fakt, że prognozowane ceny nieruchomości położonych w strefie wewnętrznej są niższe od cen nieruchomości zlokalizowanych w strefie zewnętrznej, nawet jeśli wcześniej sytuacja była odwrotna, wszak położenie w strefie wewnętrznej powoduje większy spadek wartości aniżeli w przypadku nieruchomości zlokalizowanej w strefie zewnętrznej. Zatem nie sposób podzielić zarzutów pozwanego co do niespójności opinii.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma również podstaw, aby uznać rzeczoną opinię za niepełną. Trzeba bowiem zwrócić uwagę, że powstanie szkody w majątku powodów związane jest z faktem wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i utratą prawnych instrumentów zwalczania negatywnego oddziaływania lotniska, a nie z okolicznością występowania immisji. Zatem dla rozpoznawanej sprawy bez znaczenia pozostają trendy cenowe panujące przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, stąd ich nieuwzględnienie nie może być traktowane jako wadliwość opinii. Poza tym warto zauważyć, że biegły J. W. (1) w swojej opinii uzupełniającej z dnia 20 stycznia 2017 r. wprost wskazał, iż w opinii sporządzonej na zlecenie pozwanego przez (...) nie stwierdzono w okresie przed wprowadzeniem (...) negatywnej reakcji rynku na sąsiedztwo lotniska.

Nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. przez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości), z drugiej - na bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia. Rację ma oczywiście skarżący gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo.

Rzecz jednak w tym, że w rozpatrywanej sprawie biegły sądowy nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz w przedmiocie spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych, a przedstawionych chociażby w decyzji z dnia 28 lutego 2011r. (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „Rozbudowa i modernizacja (...)”.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez newszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska i raportu środowiskowego. Stanowisko o ich nadrzędnym charakterze stoi w oczywistej sprzeczności z dyrektywą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. Ponadto dokumenty te nie przeczyły spadkowi wartości nieruchomości powoda, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. Wynikają z

nich wnioski potwierdzające słusność stanowiska Sądu Okręgowego. Wymienione dokumenty stanowiły element procedury zwieńczonej ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania. Decyzja (...) z 28 lutego 2011 r. stwierdza konieczność utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania w związku z przedsięwzięciem: „Rozbudowa i modernizacja (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością im. H. W.”. Jasno z tego wynika, że utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wiązało się nie tylko z koniecznością prawnego uregulowania stanu już istniejącego, ale przede wszystkim stanu przyszłego, związanego z planami inwestycyjnymi pozwanego. Istotą wprowadzenia obszaru jest zaś brak możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska (art. 135 ust. 1 u.p.o.ś.), z czego powodowie wywodzą swoje roszczenie. Z tego względu nie są trafne twierdzenia apelującego, w świetle których lotnisko P. – Ł. cechuje specyfika, pozbawiająca właścicieli sąsiednich nieruchomości możliwości dochodzenia roszczeń odszkodowawczych.

Za prawidłowe uznać należy oddalenie również wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego do P.w celu oceny prawidłowości opinii biegłego z zakresu określenia spadku wartości nieruchomości powodów. Powoływany jako podstawa tego wniosku art. 157 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) dopuszcza ocenę prawidłowości sporządzenia wyłącznie operatu szacunkowego a nie opinii biegłego, w której treści znalazły się elementy takiego operatu. Jak wynika z treści art. 156 u.g.n. operatem szacunkowym jest sporządzona na piśmie opinia o wartości nieruchomości. Przez określenie wartości nieruchomości należy rozumieć określanie wartości nieruchomości jako przedmiotu prawa własności i innych praw do nieruchomości. Nie można więc stawiać znaku równości między opiniami biegłych K. R. (1) i J. W. (1) a operatem szacunkowym. Ten drugi sporządzany jest często na etapie postępowania przedsądowego i wówczas celowym może być sprawdzenie jego prawidłowości przez odpowiednie stowarzyszenie rzeczoznawców. Nie ma natomiast podstaw prawnych do zastosowania art. 157 ust.3 u.g.n. w przypadku, gdy wartość nieruchomości wynika z treści opinii biegłego sądowego, wydanej na zlecenie sądu. Ocena środka dowodowego w postaci opinii biegłego przysługuje wyłącznie sądowi, który nie może wyręczać się w tym zakresie innymi podmiotami. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy i musi dokonać jego oceny z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej samej oceny dokonuje również w stosunku do opinii biegłego. W razie wątpliwości co do prawidłowości przybranej przez biegłego metodologii, czy sformułowanych wniosków jedyną drogą, przewidzianą przepisami procesowymi jest dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Nie było także podstaw do przeprowadzenia w sprawie opinii uzupełniającej, ani dowodu z opinii innego biegłego, nie mógł więc odnieść skutku zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. Zarzut ten byłby trafny wyłącznie w sytuacji, gdyby wiązał się z wykazaniem przez stronę procesu wadliwości sporządzonej opinii. Tymczasem Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zarzuty i dowody powoływane przez pozwanego w toku procesu nie podważyły prawidłowości ustalonego spadku wartości nieruchomości powodów. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które obalałyby dokonaną w sprawie ocenę dowodów. Dla skuteczności zarzutu nie jest wystarczające powołanie się na liczne dokumenty złożone Sądowi wraz pismem kwestionującym opinię biegłego, skoro z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że nie zostały one uznane za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. O wadliwości opinii nie świadczy też niewielka liczba osób podejmujących się opiniowania analogicznych problemów. W każdej bowiem branży wymagającej specjalistycznej wiedzy, także więc wśród biegłych, istnieje tendencja do zawężania obszaru praktyki zawodowej. Nie sposób więc oczekiwać, że każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Należy także zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego co do braku konieczności przesłuchania biegłych na rozprawie, tym bardziej że wszelkie wątpliwości zostały rozwiane w drodze uzupełniających opinii, które przygotowali obaj biegli powołani w niniejszej sprawie.

Powyższe uwagi należy również odnieść do opinii sporządzonej na okoliczność ustalenia wartości nakładów akustycznych. Apelacja nie dostarcza argumentów podważających przydatność również tej opinii. Przede wszystkim należy zauważyć, że biegły J. W. (1) ustalając poziom hałasu odnosi się nie tylko do poziomu dźwięku dopuszczalnego w budynkach mieszkalnych wskazując na właściwe normy oraz dopuszczone uchwałą Sejmiku poziomy dźwięku i inne



wymagania dotyczące (...), ale także reprezentatywne badania poziomu dźwięku prowadzone przez Laboratorium (...). Ustala też wartości wskaźnika izolacyjności, w oparciu o które wskazuje konieczność dobrania odpowiednich elementów akustycznych. Nie można także pomijać planowanego rozwoju lotniska i związanego z tym wzrostu poziomu hałasu, w związku z czym biegły J. W. (1) zasadnie uwzględnił również prognozowane przekroczenia norm hałasu zawarte w Raporcie o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) sp. z o.o. im. H. W.. Wobec powyższego nie zasługują na uwzględnienie zarzuty dotyczące zaniechania przeprowadzenia pomiarów przez biegłego J. W. (1).

Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia § 326 (skarżący błędnie wskazał na § 322) rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 ze zm.) dotyczącego dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i pomieszczeniach budynków mieszkalnych oraz Polskich Norm w zakresie ochrony akustycznej budynków, dopuszczalnych poziomów hałasu w pomieszczeniach mieszkalnych i akustyki środowiska (tj. normy PN-B- (...) -02 i normy PN-B- (...) -3:1999).

Przedmiotem ochrony akustycznej w rozumieniu przepisu art.136 ust 3 p.o.ś. są nakłady niezbędne do poniesienia w celu zapewnienia właściwego klimatu akustycznego wewnątrz budynku mieszkalnego, czyli zrównoważenie poziomu hałasu przenikającego z zewnątrz budynku do jego wnętrza. Kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norma PN-87/B- (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Natomiast wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych normuje polska norma PN-87/B- (...), przy czym z uwagi na dobrowolność stosowania tychże norm dopuszczalne jest także oparcie się na polskiej normie PN-B- (...) -3:1999. Zatem ustalenie poziomu hałasu zewnętrznego, niezbędnego dla doboru adekwatnych adaptacji akustycznych budynku, może nastąpić różnymi sposobami określonymi we wspomnianych powyżej normach. Nie można jednak pomijać specyfiki hałasu lotniczego, który charakteryzuje się dużą dynamiką i nie oddziałuje w sposób ciągły, wszak hałas lotniczy powstaje wskutek silnych i krótko trwających zdarzeń akustycznych i dlatego jego skutki są zupełnie inne niż jednostajnego hałasu o tym samym poziomie.

Wobec powyższego należy zauważyć, że odniesienie tych zdarzeń akustycznych do wielu godzin dnia i nocy rozmywa i spłaszcza wynik, a w konsekwencji nie odzwierciedla efektu hałasu pojedynczego samolotu powodującego wybudzenie w nocy lub zakłócenie komunikacji w ciągu dnia.

Dlatego przy ocenie efektu hałasu lotniczego nie można zaniechać uwzględnienia odniesień czasowych krótkotrwałych. W tym stanie rzeczy należy uznać, że biegły J. W. (1) zasadnie najpierw określił poziom hałasu z wykorzystaniem trzech różnych sposobów: w odniesieniu do całych 8 godzin nocy, w odniesieniu do pół godziny nocy obliczony z poziomów ekspozycyjnych operacji lotniczych oraz wyrażonego poprzez wartości maksymalne obliczone z poziomów ekspozycyjnych, a następnie do obliczeń niezbędnych adaptacji akustycznych budynku wykorzystał kryterium stawiające wyższe wymagania. Nie ulega bowiem wątpliwości, że bez ustalenia maksymalnego poziomu hałasu nie jest możliwe określenie wystarczającej izolacyjności przegród.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty sformułowane przez skarżącego w tym zakresie są bezpodstawne. Skoro bowiem uciążliwość hałasu lotniczego przejawia się w krótko trwałych zdarzeniach akustycznych o dużej sile, to niewątpliwie określenie rzeczywistego stopnia uciążliwości tego hałasu wymaga uwzględnienia odniesień czasowych krótkotrwałych.

Gdyby za pozwanym przyjąć, że do ostatecznego obliczenia hałasu uwzględnić należy uśredniony wynik z 8 godzin nocy, to doszłoby do zaniżenia wartości poziomu hałasu. Niewątpliwie bowiem hałas wywoływany przez samoloty nie oddziałuje przez cały czas, lecz tylko w trakcie startu i lądowania, zaś przyjęcie uśrednionego wyniku zaniżyłoby rzeczywisty poziom krótko trwałego hałasu.

Poza tym należy zwrócić uwagę, że zarzuty apelującego odnoszą się do normy PN-B- (...) -3:1999, podczas gdy ustalenia biegłego w zakresie koniecznej adaptacji akustycznej budynku opierały się na normie PN-87/B- (...) -02. Wobec

powyższego bez znaczenia pozostaje argumentacja pozwanego odnosząca się do normy PN-B- (...) -3:1999. Należy przy tym wskazać, iż nie można zarzucać niezastosowania tej normy, albowiem polskie normy nie stanowią powszechnie obowiązujących przepisów prawa, a ich stosowanie jest dobrowolne (por. art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji – t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1483). Zatem zastosowanie norm PN-87/B- (...) -02 pozwala na stwierdzenie, że ustalenia wynikające z opinii biegłego J. W. (1) są zgodne z wymogami określonymi w § 326 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie można także pomijać, że przyjęta przez biegłego metoda uwzględnia specyfikę hałasu lotniczego i dzięki temu lepiej odzwierciedla stopień jego uciążliwości.

Wymaga przy tym podkreślenia, iż zarzuty i twierdzenia formułowane przez pozwanego w apelacji w gruncie rzeczy stanowią jedynie polemikę z treścią opinii i pomijają wyjaśnienia biegłego, w których odniósł się on go zgłaszanych ponownie zarzutów.

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. Jednocześnie powszechnie wiadomo, że na rynku nieruchomości od kilku lat występuje trend spadkowy cen nieruchomości, w związku z czym istnieje potrzeba zrekomensowania powodce 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.

Zważając na wynik postępowania apelacyjnego oraz fakt, że koszty poniósł jedynie pozwany, nie było konieczności orzekania o obowiązku zwrotu kosztów tego postępowania przez którąkolwiek ze stron.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga	Małgorzata Kaźmierczak	Maciej Rozpędowski
--------------------------------	------------------------	--------------------