

Sygn. akt *I ACa 870/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Marek Górecki**

Sędziowie: **SA Jerzy Geisler /spr./**

del. SO Tomasz Chojnacki

Protokolant: **st. sekr. sąd. Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. B. (1)**

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

w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 875/17

1. **apelację oddala,**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Tomasz Chojnacki Marek Górecki Jerzy Geisler

I ACa 870/18

UZASADNIENIE

Powód L. B. (2) wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. kwoty 30.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Powód podniósł, że nieruchomość ta położona jest w strefie ograniczonego użytkowania utworzonej w związku z funkcjonowaniem (...). W ocenie powoda jego nieruchomość, w wyniku rozbudowy lotniska, narażona jest na większy hałas niż dotychczas. Wskazał, że wartość

nieruchomości uległa zmniejszeniu o 20.000 zł z powodu hałasu związanego z ruchem lotniczym i w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Oprócz tego zmuszony jest on dokonać nakładów na budynek mieszkalny znajdujący się na nieruchomości, w celu poprawy warunków akustycznych, których wartość wynosi 10.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podniósł, że wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania nie przesądza jeszcze o jego odpowiedzialności, albowiem nie wynika z niego automatycznie powstanie konkretnej szkody. W ocenie pozwanego, objęcie strefą ograniczonego użytkowania nieruchomości powoda, niesie dla niego również pozytywne skutki poprzez monitorowanie i kontrolowanie poziomu hałasu. Działania z tym związane stabilizują rynek i nie powodują spadku wartości nieruchomości. Pozwany podkreślił też, że na powoda nie nałożono żadnych ograniczeń co do przeznaczenia nieruchomości, ani sposobu korzystania z niej, a zatem wprowadzenie strefy nie ogranicza jego praw. Odnosząc się do poziomu hałasu określonego w rozporządzeniu o wprowadzeniu strefy, pozwany podniósł, że natężenie to dotyczy najgorszej, hipotetycznej doby w roku, przy rozwoju(...) do 2034 r. Faktycznie wyznaczona granica hałasu może nie zostać nigdy osiągnięta. W zakresie sytuacji akustycznej wokół lotniska, pozwany wskazał na podejmowane przez siebie działania mające na celu ograniczenie poziomu hałasu. Podniósł, że od 2013 r. nastąpił spadek operacji lotniczych. Zauważył również, że w dacie ustanowienia strefy ograniczonego użytkowania nie doszło do naruszenia standardów jakości środowiska, a zatem nie może być mowy o powstaniu szkody.

W toku postępowania, powód, w pismach z dnia 10 lutego 2016 r., 10 marca 2017 r. i 16 kwietnia 2018 r., rozszerzył żądanie pozwu wnosząc o zasądzenie łącznie kwoty 104.075 zł, w tym 61.549 zł z tytułu spadku wartości nieruchomości, 35.009,11 zł z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną i 7.516,89 zł w związku z koniecznością zapewnienia odpowiedniej wentylacji budynku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2013 r.

Wyrokiem z dnia 27.06.2018 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 104.075 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i orzekł o kosztach procesu. – k. 752 Ustalenia faktyczne i motywy prawne wyroku Sąd przedstawił w pisemnym uzasadnieniu na kartach 766-782.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Lotnisko P. Ł. powstało w 1913 r. jako (...) lotnisko (...) 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 składano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port stał się drugim po W.–O. lotniskiem w kraju. W 1987 r. powstało Przedsiębiorstwo (...), 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 (...), której udziałowcy podpisali porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...), która powstała w dniu 11 lipca 1997 r. 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. na M.. W 2003 r. uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal (...) 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., E. M., 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. (...) w P. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia „(...) (...)”

W kwietniu 2011 r. rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 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 skutkowało wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.223 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 (...) P. - Ł. jest własnością pozwanego (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P..

Okoliczności bezsporne, a nadto: decyzje w przedmiocie środowiskowego uwarunkowania dla przedsięwzięcia (...) (...)”, informacje dotyczące wdrożenia decyzji środowiskowej, raport o oddziaływaniu na środowisko, procedury (...), protokół oddziaływania na środowisko, wyciąg z protokołu kontroli, informacje o lotnisku, wydruki dotyczące ruchu na lotnisku, statystyki (k. 121-196).

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...) 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) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 45$ dB, pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 50$ dB, pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolacji równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy $LA_{eqN} = 40$ 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 izolacji 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 oraz izolacji równo-ważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia $LA_{eqD} = 55$ dB oraz dla nocy $LA_{eqN} = 45$ 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.

W uchwale wprowadzono 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. 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.

Okoliczności bezsporne.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania.

Dowody: wydruk z księgi wieczystej (k. 76-85), zaświadczenie (k. 86).

Wartość nieruchomości powoda uległa zmniejszeniu na skutek ograniczeń w zakresie korzystania z nieruchomości wprowadzonych uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...).

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywiera decydujący wpływ na zachowania uczestników rynku nieruchomości na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska, uświadamiając im przyczynę jego utworzenia jaką jest ponadnormatywny hałas na tym terenie, co skutkuje spadkiem i niższymi cenami uzyskanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Świadomość uczestników rynku o potencjalnym podwyższonym ryzyku zamieszkiwania w okolicach lotniska, a w szczególności w obrębie utworzonego wokół niego specjalnego obszaru ograniczonego użytkowania, powoduje utratę wartości nieruchomości. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są 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.

W związku z powyższym wartość nieruchomości powoda, według jej stanu na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania (tj. 28 lutego 2012 r.), a cen obecnych, spadła o 61.549 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego R. D. (k. 289-322), opinia uzupełniająca (k. 578-583), zeznania biegłego (k. 600-602).

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest budynek mieszkalny, jedno-rodzinny. Rozwiązania architektoniczno-konstrukcyjne budynku nie spełniają warunków ochrony akustycznej wymaganej w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z powyższym zachodzi konieczność podniesienia izolacyjności akustycznej poprzez wymianę okien, wykonanie mechanicznej instalacji wentylacyjnej nawiewowo-wywiewowej ze wstępnym ogrzaniem nawiewu i odzyskiwaniem ciepła, wmontowanie w kanały wentylacyjne tłumików absorpcyjnych.

Prawidłowa wentylacja zostanie zapewniona poprzez montaż nawiewników ściennych akustycznych z mufą akustyczną i okapem z wkładką akustyczną oraz montaż na wylocie kominów wentylacyjnych urządzenia wspomagającego.

Dowód: opinia biegłej sądowej dr T. W. (k. 449-489), opinia uzupełniająca (k. 585-587), opinia biegłego J. W. (k. 693-705).

Wartość tych nakładów na rewitalizację akustyczną wynosi 35.009,11 zł brutto, zaś na zapewnienie prawidłowej wentylacji pomieszczeń - 7516,89 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego inż. M. W. (k. 535-552), opinia biegłego J. W. (k. 693-705).

W związku z powyższymi okolicznościami powód dnia 5 września 2013 r. skierował do (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. pismo, w którym zgłosił szkodę powstałą na skutek wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania i wezwał do zapłaty kwoty 90.000 zł.

Okoliczności bezsporne.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę przedstawionym wyżej dokumentom oraz ich odpisom i kserokopiom, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenia zawarte w dokumencie.

Nie posłużyły natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawione przez pozwanego prywatne ekspertyzy, albowiem Sąd uznał, że nie mogą one skutecznie podważyć sporządzonych w niniejszej sprawie opinii biegłych sądowych, jak również zastąpić dowodu z tychże opinii.

W ocenie Sądu opinie sporządzone przez biegłych były jasne, rzeczowe i przejrzyste. Biegli wskazali na czym oparli się wydając opinie, z jakich korzystali źródła i jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski opinii oraz to w jaki sposób do nich doszli. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadają kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Podkreślić należy, że sporządzili oni wiele opinii w zbliżonych rodzajowo sprawach, które nie były kwestionowane przez sądy obu instancji, co pozwala uznać, że posiadają oni doświadczenie i wiedzę w przedmiocie objętym zakresem opinii w niniejszej sprawie.

Zastrzeżenia do opinii sporządzonych przez biegłych zgłaszała strona pozwana. W składanych w związku z tym pismach podnosiła szereg wątpliwości i zarzutów co do poczynionych przez biegłych ustaleń, metodologii działania, wiarygodności przeprowadzonych badań itd. Na wszystkie te wątpliwości biegli szczegółowo i jasno odpowiedzieli w opiniach uzupełniających lub w trakcie zeznań. Należy zaznaczyć, że wszystkie te wyjaśnienia były jasne i w całości rozwiewały wątpliwości podniesione przez stronę pozwaną.

Wobec powyższego należało uznać, że pozwany nie zgłosił zarzutów, które skutecznie podważyłyby prawidłowość i rzetelność opracowanych w sprawie opinii. Dlatego Sąd uznał opinie za w pełni przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy oraz uznał, że nie istnieje konieczność dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawały zeznania M. D. i powoda, albowiem okoliczności które przedstawiali nie miały wpływu na fakt powstania szkody i jej wysokość w związku z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska (...)

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska zgodnie z którym, 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 ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Sąd zwraca uwagę, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy od-szkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to

właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że w dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr (...)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 objęta postępowaniem znajduje się w strefie wewnętrznej.

Dalej Sąd zauważa, 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). Terminowe zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego obowiązanemu powoduje, że roszczenie nie wygasa, przy czym do zgłoszenia roszczenia nie jest niezbędnie konieczne jego dochodzenie przed sądem.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tego rozporządzenia. Dokonał bowiem tego pismem z 5 września 2013 r. Co prawda w aktach brak jest dowodu doręczenia tego pisma, ale fakt ten potwierdza odpowiedź udzielona na to pismo przez pozwanego.

Jak to już wcześniej wskazano, ostatecznie powód domagał się tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości w związku z objęciem jej strefą ograniczonego użytkowania kwoty 61.549 zł.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: 1. ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, 2. powstanie szkody, 3. związek przyczynowy pomiędzy ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą a powstaniem szkody. Zdaniem Sądu wszystkie powołane wyżej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego zostały spełnione.

Jak już wyżej wskazano samo objęcie nieruchomości co do której przysługuje powodowi prawo własności strefą ograniczonego użytkowania spowodowało ograniczenie sposobu korzystania z tej nieruchomości, chociażby z uwagi na zawężenie uprawnień właścicielskich, wyrażające się np. w konieczności znoszenia ponadnormatywnego hałasu (w którym powodowie również upatrywali źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość 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 na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim 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).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, nieruchomość stanowiąca przedmiot postępowania znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego wynika, że potencjalni nabywcy nieruchomości wiążą położenie nieruchomości w obszarze ograniczonego użytkowania przede wszystkim z hałasem. (...) wiąże się dla nich nie tylko z ograniczeniami w

korzystaniu z nieruchomości, ale przede wszystkim z koniecznością znoszenia zwiększonej emisji hałasu, co w znaczący sposób obniża komfort życia w takim miejscu. Powołane okoliczności powodują, że nieruchomości położone w sąsiedztwie lotniska, ze względu na mniejsze zainteresowanie, mają niższe ceny niż porównywalne nieruchomości położone na innych obszarach. Oczywiście w tej sytuacji jest, że obniżenie wartości nieruchomości spowodowane jest właśnie wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Wobec zatem uznania, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, zbadać należało, czy wiązało się to dla powoda ze szkodą. 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 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.

W tej sytuacji należało zbadać, jaki był zakres spadku wartości nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania. W tym celu Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. D.. Na podstawie przeprowadzonych wyliczeń biegły stwierdził, że w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P. - Ł., spadek wartości nieruchomości wynosi 61.549 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powoda z powyższego tytułu.

Biegły 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, której dotyczy postępowanie 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 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. Stąd też zbędne było powoływanie dowodów, które wskazane okoliczności miałyby potwierdzać.

Opierając się na opinii biegłego Sąd stwierdził istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a zmianami cen, w tym spadkiem wartości rynkowej nieruchomości. Zdaniem Sądu sama świadomość ponadnormatywnych immisji (hałasu) niewątpliwie ujemnie wpływa na atrakcyjność nieruchomości, a dodatkowo usankcjonowanie generowania tych immisji uniemożliwia właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) wystąpienie o ochronę przed nimi na drodze prawnej.

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 r., II PZ 288/72). W ocenie Sądu tak rozumiany związek przyczynowy istnieje w rozpoznawanej sprawie. Niewątpliwym jest bowiem związek spadku wartości nieruchomości 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.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że powód wykazał, iż wartość objętej rozpoznawanym żądaniem nieruchomości uległa zmniejszeniu z uwagi na objęcie jej obszarem ograniczonego użytkowania wprowadzonym

rozporządzeniem Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P..

Bez znaczenia w rozpoznawanej sprawie pozostawała przy tym okoliczność, że powód nabył nieruchomości 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 i zabudowaniu nieruchomości. Z tych też względów bez znaczenia dla oceny zasadności wywiezionego 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 zarzutu właścicielom sąsiadujących z lotniskiem nieruchomości, że na terenie tym pobudowali budynki mieszkalne w sytuacji, gdy nie sprzeciwiali się temu - do czasu wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania - obowiązujące przepisy prawa. Istotnym jest również, że na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż to właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania spowodowało, iż wartość 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 powodowie w niniejszym procesie domagali się jedynie realizacji uprawnień, które zostały im 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 (użytkowników wieczystych) nieruchomości odszkodowań nie stanowił jedynie pustego zobowiązania.

Mając natomiast na względzie, że podstawę do domagania się odszkodowania w świetle powołanych wyżej przepisów ustawy stanowiło już samo wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania, za bez znaczenia uznać należało rozważania w przedmiocie tego, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć emisję 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..

Dodatkowo Sąd zauważa, że w kontekście opinii biegłego zdyskwalifikować należało zarzut pozwanego, 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.

W niniejszej sprawie powód domagał się także odszkodowania związanego z koniecznością poniesienia nakładów celem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynku mieszkalnym. W pierwszej kolejności odnosząc się do zarzutów pozwanego, że nie można domagać się zwrotu tych nakładów, jeżeli nie zostały przez powodów poniesione, wskazać należy, że wykładnia językowa art. 136 ust 3 p.o.s. nie prowadzi do wniosku, że tylko w przypadku poniesienia przedmiotowych nakładów można żądać ich zwrotu. Ustawodawca użył określenia „także koszty poniesione”, co mogłoby wskazywać na koszty już wydatkowane w celu wypełnienia wymagań technicznych w (...). Jednak odwołanie do art. 129 ust. 2 oraz słowo „także” wskazują, że jest to tylko jedna ze szkód, które podlegają naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2. Przy dokonywaniu wykładni wskazanego przepisu należy wziąć pod uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 ustawy p.o.s. 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 (por: wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 kwietnia

2008 r. I ACa 2/08, M.Prawn. 2010/12/692). 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 po-wstały 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, póź. 74).

W przedmiotowej sprawie brak jest podstaw do uznania, że wolą ustawodawcy było ograniczenie praw właścicieli nieruchomości i wprowadzenie wyjątku od przedstawionej ogólnej zasady, tym bardziej, że ustawa prawo ochrony środowiska miała ułatwić naprawienie szkód, a nie stwarzać dodatkowe bariery uzyskaniu odszkodowania. Gdyby przyjąć odmienne rozumowanie, oznaczałoby to nieuzasadnione uprzywilejowanie tych właścicieli nieruchomości, których sytuacja majątkowa umożliwia dokonanie nakładów w okresie dwóch lat od wejścia w życie Rozporządzenia Wojewody, którego upływ jako terminu zawitego powoduje wygaśnięcie roszczeń. Powyższe dyskryminowało by tych właścicieli, którzy ze względu na sytuację majątkową nie są w stanie dokonać stosowanych nakładów.

W tym miejscu wskazać należy, że kryteria poprawności klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń określa norm (...) (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Zgodnie z ww. normą dopuszczalny równoważony poziom dźwięku A w pomieszczeniach mieszkalnych wynosi w dzień 40 dB i w nocy 30 dB, w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych wynosi w dzień 45 dB, w nocy – 40 dB. Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony długotrwałym, średnim poziomem dźwięku A spowodowanego przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych dla budownictwa jednorodzinnego wynosi w dzień 60 dB i w nocy 55 dB. Natomiast polska norma PN-B-02151-3:1999 normuje wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych. Z opinii biegłego wynika, gdyby przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania środowisko zewnętrzne w otoczeniu budynku powodów nie było poddane ponadnormatywnemu oddziaływaniu hałasów lotniczych, dopuszczonemu w związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania, wymagania normowe dotyczące poziomu hałasów zewnętrznych przenikających do budynku powodów oraz własności dźwiękoizolacyjnych przegród zewnętrznych byłyby spełnione. Analiza wpływu hałasów związanych z funkcjonowaniem lotniska na klimat akustyczny budynku powoda wskazuje, że dla aktywności lotniska zadeklarowanej w analizie porealizacyjnej dla stanu docelowego, który miał być osiągnięty w roku 2010, w porze dziennej warunki akustyczne nie spełniają wymagań normy w większości pomieszczeń chronionych. W związku z powyższym powód musi ponieść nakłady w wysokości 42.526 zł, wraz z nakładami dla zachowania prawidłowej wentylacji budynku.

W konsekwencji szkoda, jaką poniósł powód w związku ze spadkiem wartości jego nieruchomości i koniecznością poniesienia nakładów na rewitalizację akustyczną i zachowanie prawidłowej wentylacji wyniosła 104.075 zł i taka też kwota podlegała zasądzeniu.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Roszczenie o odszkodowanie jest roszczeniem bezterminowym, a zatem staje się ono wymagalne, z uwagi na brzmienie przepisu art. 455 k.c., po wezwaniu dłużnika do zapłaty.

W świetle powyższego żądanie odsetkowe zgłoszone przez powodów zasługiwało na uwzględnienie. Domagali się oni bowiem odsetek od dnia wniesienia pozwu (co do kwoty 30.000 zł, której się pierwotnie domagali), zaś od kwot, o które następnie rozszerzyli żądanie pozwu – od daty doręczenia pozwanemu odpisu stosownego pisma.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, obciążając nimi stronę pozwaną, jako przegrywającą proces w całości. Szczegółowe wyliczenie pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Pozwany zaskarżył wyrok z dnia 28.06.2018 r. w całości. Zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie zarówno przepisów prawa procesowego jak i prawa materialnego skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz ze stosownym rozstrzygnięciem w przedmiocie kosztów procesu. – k. 786-792

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą. – k. 801-809

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela zarówno ustalenia faktyczne, jak i wywody prawne Sądu I instancji dotyczące istoty sprawy i przyjmuje je za własne, uznając zarzuty apelacji za pozbawione uzasadnionych podstaw.

Wobec postawienia w apelacji zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128).

Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego wniosków dowodowych i zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112). Należy też mieć na względzie, że nawet stwierdzenie naruszenia prawa procesowego przez sąd I instancji, tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego, jeżeli miały one wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy, wbrew twierdzeniom pozwanego, dokonane zostały bez obrazy art. 233 § 1 kpc, w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, w szczególności z opinii biegłych R. D., T. W., M. W. i J. W., a w każdym razie skarżący nie wykazał, by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Oczywiście chybiony jest zarzut, że w sprawie nie wykazano, aby na nieruchomości dochodziło do przekroczenia norm hałasu. Okoliczność ta wynika wprost z faktu utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, oczywistym i nie budzącym wątpliwości powinno być, że właśnie wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P. było następstwem tego, że na skutek nie tylko lotów, ale i funkcjonowania lotniska działającego jako przedsiębiorstwo w ogólności, nie były dotrzymane standardy dotyczące hałasu, w związku z czym zaistniała konieczność, także ze względu na dalsze plany rozwoju tego lotniska, utworzenia takiego obszaru. Podjęcie uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30.01.2012 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. poprzedzone zostało licznymi badaniami. Na ich podstawie została wydana Decyzja (...) (...) z dnia z 28 lutego 2011 roku, w której stwierdzono 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 powód wywodzi swoje roszczenie.

To zatem sam akt prawny w postaci uchwały Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012 r. nr (...) spowodował tak dalece idący skutek, jakim było uznanie, że nastąpił spadek wartości nieruchomości, które w tymże obszarze się

znalazły. Wbrew argumentacji skarżącego, nie jest tak, aby spadek wartości nieruchomości położonych w omawianej strefie był skutkiem wyłącznie sąsiedztwa lotniska i nie był w żadnym stopniu powodowany wejściem w życie omawianego aktu prawnego. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie oou jest odstąpienie od nabywania działek w strefie oou albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska, lecz nieobjętymi oou. Przeciętny uczestnik rynku nieruchomości, nie wdając się nawet w szczegóły, ma świadomość tego, że taka strefa nie została utworzona bez uzasadnionej przyczyny, a wręcz daje jasny sygnał, że obiektywnie zbadano i potwierdzono, że na danym obszarze nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, ta natomiast okoliczność nie zawsze byłaby w przeciwnym wypadku oczywista dla zainteresowanego nabyciem nieruchomości szczególnie w dalszym sąsiedztwie lotniska. Uchwała Sejmiku Województwa (...), tworząca wokół lotniska P.-Ł. oou, w związku z ponadnormatywnym hałasem jest ponad wszelką wątpliwość bodźcem kształtującym świadomość uczestników rynku nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził też zasadności zarzutu naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. i art. 361 § 1 kc. Nie ma podstaw, aby z punktu widzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego ignorować rozwój lotniska, wyrażający się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku w ciągu doby. Oceniając zasadność roszczenia przewidzianego w art. 129 ust. 1 i 2 u.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 (co faktycznie nastąpiło) może zniwelować równoległe i systematyczne zwiększanie operacji w ciągu dnia. Przyjęcie przez lotnisko określonej, ostatecznej liczby operacji nocnych, wynika z dostosowania się do wymogów (...) (...) 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 u.p.o.ś. otworzyło powodowi objęcie jego nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania 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 a szkodą powodów. Skoro uchwała sejmiku województwa prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w prawa powodów, rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru a szkodą jest oczywisty. Bez znaczenia dla prawidłowości powyższego rozumowania pozostaje okoliczność, że hałas lotniskowy nie pojawił się w następstwie ustanowienia obszaru. Jak wskazuje się w orzecznictwie właściciel nieruchomości może doznać szkody, o której stanowi art. 129 ust. 2 u.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 (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, nie publ. oraz z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Jest to stanowisko słuszne i adekwatne do realiów niniejszej sprawy, bowiem ustanowienie obszaru wokół pozwanego lotniska stygmatyzuje na rynku nieruchomości objęte obszarem, położone zarówno w jego strefie wewnętrznej jak i zewnętrznej, jako trwale dotknięte niedogodnościami związanymi z sąsiedztwem lotniska. Z tej perspektywy nie sposób mówić o szczególnej sytuacji lotniska P. – Ł. w stosunku do innych lotnisk w kraju. W odbiorze potencjalnych nabywców, akt prawa miejscowego niweczy perspektywę zmniejszenia oddziaływania czy nawet utrzymania immisji 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, powodując spadek wartości nieruchomości.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś w zw. z art. 361 § 1 k.c. okazały się bezzasadne.

Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że kluczowe znaczenie w sprawie miały opinie biegłych R. D., T. W., M. W. i J. W..

Co do opinii z zakresu biegłych T. W., M. W. i J. W. skarżący w apelacji nie podniósł żadnych zastrzeżeń. Zakwestionował wprawdzie co do zasady uwzględnienie roszczenia w zakresie tzw. rewitalizacji akustycznej, ale Sąd odniesie się do tych zarzutów dalej.

Zarzuty skarżącego dotyczące opinii biegłego sądowego R. D. okazały się nieuzasadnione. Prawdłowo Sąd Okręgowy uznał opinię tego biegłego za 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 konkluzje. Wszystkie podniesione zastrzeżenia odnoszące się do treści opinii zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione zarówno na piśmie (k. 578-583), jak i w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie (600-602). Wbrew wywodom skarżącego biegły szczegółowo odniósł się do wszystkich stawianych mu przez pozwanego zarzutów. W świetle wniosków poczynionych przez biegłego, przy uwzględnieniu wszystkich podnoszonych przez pozwanego okoliczności, nie może budzić wątpliwości, że czynnikiem mającym rozstrzygające znaczenie w przedmiocie tego, czy nieruchomości leżące w zasięgu obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego w związku z funkcjonowaniem przedsiębiorstwa pozwanego, straciły na wartości jest nie to, że w konkretnym punkcie następuje przekroczenie hałasu, ale przede wszystkim fakt, że obszar ten został utworzony.

Wywody przedstawione przez biegłego okazały się również przekonujące dla Sądu II instancji, zaś pozwany stanowiska tego argumentami podniesionymi w apelacji nie zdołał podważyć.

Jako bezzasadny został oceniony przez Sąd II instancji zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 3 k.p.c., art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej o przeprowadzenie dowodów z opinii prof. I. F., dr. inż. J. K. i dr K. S..

Opinie prywatne, nie będące opiniami wydanymi w toku postępowania sądowego, należy traktować wyłącznie jako złożone przez jedną ze stron procesu pisemne twierdzenia czy zastrzeżenia pozwanego do opinii biegłego sądowego R. D..

Należy nadto wskazać, że w żadnej z powyższych ekspertyz nie zawarto oceny prawidłowości opinii biegłego sporządzonej w niniejszej sprawie.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny podzielił w pełni wywody Sądu Okręgowego, które były podstawą oddalenia wniosku skarżącego o przeprowadzenie w sprawie kolejnego dowodu z opinii biegłego.

Nie były też trafne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego poprzez niewszechstronne rozważenie materiału dowodowego oraz pominięcie dokumentów urzędowych w postaci decyzji (...) (...)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 powodów, zatem nie mogły świadczyć o bezzasadności powództwa. 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.

W art. 129 - 136 poś ustawodawca uregulował samodzielne podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej związanej z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości oraz z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, opierając się na założeniu, że ryzyko szkód związanych z działalnością uciążliwą dla otoczenia powinien ponosić podmiot, który tę działalność podejmuje dla własnej korzyści (cuius damnum eius periculum). 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.

Z art. 129 ust. 2 poś 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 poś 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.

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 immisji (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 poś, jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze immisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 poś (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2010 r. III CZP 128/09. LEX nr 578138).

W ocenie sądu odwoławczego również roszczenie z tytułu konieczności dostosowania budynku do właściwego klimatu akustycznego zasługiwało na uwzględnienie w całości. W świetle opinii biegłej akustyk T. W. budynek należący do powoda nie spełnia przepisanych norm akustycznych i biegła ta wskazała niezbędne prace, które należy wykonać, aby doprowadzić obiekt do właściwej ochrony akustycznej. W oparciu o tę opinię biegli M. W. i J. W. dokonali wyliczenia wartości tych nakładów i nie było podstaw, aby te wyliczenia zakwestionować.

Chybione jest stanowisko skarżącego co do tego, że odszkodowanie z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej należy się uprawnionemu dopiero po dokonaniu nakładów przez uprawnionego. Sąd Apelacyjny w pełnym zakresie podzielił w tym zakresie szeroko uargumentowane odmienne stanowisko Sądu Okręgowego.

Brak podstaw do przyjęcia, że właściciel nieruchomości, w stosunku do której w przepisach o ustanowieniu oou wprowadzono obowiązek dostosowania budynków mieszkalnych do określonych wymogów technicznych, mogłby żądać zwrotu kosztów niezbędnych do takiej adaptacji dopiero po ich poniesieniu.

Taka interpretacja pozostawałaby w sprzeczności z istotą i celem omawianych uregulowań, do których należy zapewnić pełną rekompensatę właścicielom nieruchomości za skutki ograniczeń w korzystaniu z nich z uwagi na objęcie oou. Niedopuszczalne byłoby w tej sytuacji nakładanie na właścicieli obowiązku zapewnienia budynkom parametrów odbiegających od ogólnych warunków przewidzianych prawem budowlanym, i to z uwagi na zabezpieczenie prawnie uzasadnionego interesu podmiotu negatywnie wpływającego na środowisko, z jednoczesnym pozbawieniem ich możliwości dochodzenia od zobowiązanego wyłożenia z góry niezbędnych w tym celu kosztów.

W ten sposób, wbrew zasadzie wyrażonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, sytuacja prawna obywateli, w zakresie możliwości wykonywania nakładanych przez ustawodawcę obowiązków, uzależniona byłaby li tylko od ich możliwości finansowych.

Przyjąć zatem należy, że właściciel nieruchomości może żądać wyrównania szkody, o jakiej mowa w art. 136 § 3 u.p.o.ś., polegającej na obowiązku pokrycia kosztów dostosowania budynku do ponadstandardowych wymogów technicznych, bez konieczności wykazywania, że takie koszty (wydatki) już poniósł.

Błędny jest też pogląd skarżącego, że w istniejących okolicznościach w sprawie odszkodowanie z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu tzw. rewitalizacji akustycznej wykluczają się wzajemnie. W ocenie Sądu Apelacyjnego szkody z tytułu spadku wartości nieruchomości i z tytułu zwrotu nakładów zapewniających prawidłowy klimat akustyczny pozostają bez wzajemnego na siebie wpływu.

I tak, przy ocenie czy i w jakim stopniu właściciel poniósł szkodę na skutek spadku wartości nieruchomości przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wprowadzenia oou, a nie jej stan po dokonaniu ewentualnych nakładów związanych z dodatkową ochroną akustyczną.

Z kolei zwrot nakładów na dodatkową ochronę akustyczną przysługiwać może tylko w granicach, w jakich konieczność taka wynika z zakwalifikowania budynku do poszczególnej strefy oou. Odszkodowanie z tego tytułu nie może zatem obejmować kosztów doprowadzenia nieruchomości do standardów ochrony akustycznej wymaganej na podstawie powszechnie obowiązujących norm i przepisów prawa budowlanego.

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja pozwanego nie zasługiwała na uwzględnienie i ją oddalił. – art. 385 kpc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 kpc.

Tomasz Chojnacki Marek Górecki Jerzy Geisler