

Sygn. akt *I ACa 453/19*

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Małgorzata Gulczyńska

Sędziowie: Jacek Nowicki

Ryszard Marchwicki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. H., T. H. (1) i D. H.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 6 lutego 2019 r. sygn. akt I C 2208/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. kwotę zasądzoną w punkcie 1. obniża do 42.579,50 zł (czterdzieści dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 24.686 zł od 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 17.893,50 zł od dnia 25 maja 2018 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo B. H. oddala;

2. kwotę zasądzoną w punkcie 2 obniża do 54.922,50 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia dwa złote pięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 37.029 zł od 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 17.893,50 zł od dnia 25 maja 2018 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo D. H. i T. H. (1) oddala;

3. w punkcie 4 kosztami postępowania:

a) między powódką B. H. a pozwanym obciąża powódkę w 22% a pozwanego

w 78%;

b) między powodami D. H. i T. H. (1) a pozwanym obciąża tych powodów w 18%, a pozwanego w 72%

pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu;

II w pozostałej części apelację oddala;

III kosztami postępowania apelacyjnego:

a) między powódką B. H. a pozwanym obciąża powódkę w 22% a pozwanego

w 78%;

b) między powodami D. H. i T. H. (1) a pozwanym obciąża tych powodów w 18%, a pozwanego w 72% – pozostawiając ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Jacek Nowicki Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki

--	--	--

I ACa 453/19

UZASADNIENIE

Powodowie B. H., T. H. (1) i D. H., w pozwie wniesionym 26 lutego 2014 r., wnieśli o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powodów T. H. (1) i D. H. solidarnie oraz dla B. H. w połowie kwoty łącznie 60.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, tytułem częściowego odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości oraz tytułem częściowego odszkodowania za nakłady konieczne dla zapewnienia odpowiedniego klimatu akustycznego w budynkach na niej wzniesionych, w związku z objęciem tej nieruchomości obszarem ograniczonego użytkowania dla L. P.-Ł. w P.. Jednocześnie wnieśli o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w stawce podwójnej.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych.

W piśmie z 21 kwietnia 2016 r. powodowie rozszerzyli żądanie z tytułu odszkodowania za spadek wartości ich nieruchomości do kwoty 74.058 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty i wnieśli o wydanie wyroku częściowego zasądającego od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę po 24.686 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty oraz sprecyzowali żądanie pozwu w zakresie zwrotu nakładów rewitalizacyjnych, domagając się „po 1/3 dla każdego z nich kwoty 25.000 zł”. Na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 r. pełnomocnik powodów podał, że w zakresie ostatniego z roszczeń każdy z powodów domaga się po 8.333 zł (łącznie 24.999 zł).

Ostatecznie w piśmie z 15 października 2018 r. powodowie rozszerzyli żądanie z tytułu nakładów akustycznych do kwoty 59.550 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, domagając się zasądzenia dla B. H. i T. H. (1) kwoty 29.775 zł i tyleż samo dla powódki D. H., w każdym przypadku z ustawowymi odsetkami od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Wyrokiem z 6 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. zasądził od pozwanego na rzecz powódki B. H. kwotę 54.446 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
2. zasądził od pozwanego na rzecz powodów D. H. i T. H. (1) kwotę 66.804 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
3. w pozostałym zakresie oddalił powództwo,

4. kosztami postępowania obciążył pozwanego w całości i zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 9.117 zł oraz nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 9.598,57 zł.

Podstawą orzeczenia były następujące ustalenia faktyczne.

Lotnisko P.-Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. W latach 1931-1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska. W 1993 roku przystąpiono do budowy nowego terminalu pasażerskiego, uruchomiono pierwsze połączenie zagraniczne. W dniu 23 września 1997 r. otwarto zmodernizowany dworzec lotniczy. W 2001 roku oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

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

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

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

W dniu 30 stycznia 2012 r. Sejmik W. (...)podjął uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (dalej: (...)).

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P.-Ł. w P. (dalej: (...)). Na obszarze ograniczonego użytkowania wyodrębniono dwie strefy: zewnętrzną i wewnętrzną.

W uchwale wprowadzono wymagania techniczne dotyczące budynków położonych w strefie wewnętrznej (...) w postaci: obowiązku zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Powyższa uchwała weszła w życie 28 lutego 2012 r.

Powodowie B. H., T. H. (1) i D. H. są współwłaścicielami nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 721 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...), przy czym udział we współwłasności nieruchomości powodów D. H. i T. H. (1) wynosi łącznie 1/2 z uwagi na wspólność ustawową majątkową małżeńską, zaś udział powódki B. H. to 1/2.

Nieruchomość powodów znajduje się w strefie wewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania lotniska P.-Ł. w P..

Na dzień wejścia w życie powołanej Uchwały przedmiotowa nieruchomość była zabudowana jednorodzinny, podpiwniczony, dwukondygnacyjny budynkiem mieszkalnym w zabudowie wolnostojącej oraz budynkiem gospodarczym wykonanym w technologii tradycyjnej.

Budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy powodów spełniał na dzień wejścia w życie Uchwały wymagania techniczne dotyczące izolacyjności akustycznej.

W związku ze zwiększonym hałasem wywołanym ruchem pojazdów lotniczych spotęgowanym przez wprowadzenie strefy, budynek mieszkalny oraz mieszkalno-magazynowy położone na nieruchomości stanowiącej własność powodów wymagają adaptacji, aby spełnić wymagania dźwiękoszczelności przewidziane dla strefy wewnętrznej. W pokojach budynku mieszkalnego i gospodarczego konieczne jest zastosowanie okien o zwiększonej izolacyjności akustycznej oraz wprowadzenie wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła oraz wstępnym ogrzaniem powietrza zimą.

Łączny koszt nakładów, jakie powodowie muszą z tego tytułu ponieść to 59.550 zł, ewentualnie 35.787 zł.

Utrata wartości nieruchomości powodów w związku z jej położeniem na (...) wynosi 74.058 zł.

Pismem z 11 lutego 2014 r. (odebrany przez pozwanego 18 lutego 2014 r.) powodowie zgłosili wobec niego roszczenie o odszkodowanie z tytułu ubytku wartości ich nieruchomości z uwagi na utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania i wynikającymi z tego ograniczeniami w korzystaniu z nieruchomości, zwrot kosztów rewitalizacji akustycznej, zadośćuczynienie za naruszenie dóbr osobistych oraz o ustalenie odpowiedzialności mogącej powstać w przyszłości w zakresie ubytku wartości ich nieruchomości, jak i nakładów na rewitalizację akustyczną. W związku z powyższymi roszczeniami powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 600.000 zł w terminie 3 dni od otrzymania wezwania.

Na gruncie ustalonych okoliczności Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w znacznej części.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były przepisy art. 129 ust. 1 i 2 oraz art. 135-136 ustawy – Prawo ochrony środowiska (dalej: „p.o.ś.”).

Zgodnie z przepisem art. 129 ust. 2 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 samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości 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 nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie uchwały mógł żądać zaniechania immisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 p.o.ś. 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 odszkodowanie przysługuje właścicielowi 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. Jeśli właściciel nieruchomości został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia (...), ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) – to właściciel 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 obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę, którym w razie braku Uchwały – mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 p.o.ś.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powodów konieczne było poza ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, także powstanie szkody pozostającej w związku przyczynowym z tym ograniczeniem.

Na skutek wprowadzenia (...) nieruchomości powodów znalazła się w strefie wewnętrznej tego obszaru. Z opinii biegłego sądowego R. D. (1) 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 powodów spowodowane jest właśnie wprowadzeniem (...).

Spadek wartości nieruchomości powodów po wprowadzeniu obszaru ograniczonego użytkowania Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny i szacowania wartości nieruchomości R. D. (1), na kwotę 74.058 zł.

Biegły sądowy wszechstronnie określił tendencje na rynku nieruchomości w strefie ograniczonego użytkowania, jak i poza nią, biorąc pod uwagę szereg okoliczności mających wpływ na ceny nieruchomości. Nie budził wątpliwości wpływ (...) 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.. Utrata wartości nieruchomości powodów 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.

W konsekwencji, na podstawie powołanych wyżej przepisów ustawy, zasądzeniu tytułem odszkodowania z tego tytułu podlegały na rzecz powodów kwota 74.058 zł.

Jednak powodowie, rozszerzając powództwo do kwoty 74.058 zł, domagali się żeby na każdego z nich zasądzono równą kwotę 24.686 zł, to jest 1/3 należnego odszkodowania. Tym samym strona powodowa w treści żądań nie uwzględniła, że udział we współwłasności nieruchomości powodów D. H. i T. H. (1) wynosi 1/2 z uwagi na wspólność ustawową majątkową małżeńską powodów, zaś udział powódki B. H. to 1/2.

W konsekwencji kwota, jaką należało zasądzić na rzecz powodów D. H. i T. H. (1) tytułem odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości należącej do powodów wynosi 37.029 zł (z żądanych 49.372 zł). Stąd powództwo zostało powyżej tej kwoty oddalone. Natomiast powódka B. H. domagała się zasądzenia kwoty 24.686 zł, mimo iż wysokość przysługującego jej roszczenia odszkodowawczego za zmniejszenie wartości nieruchomości wynosi również 37.029 zł. Sąd, mając jednak na względzie treść art. 321 § 1 k.p.c. in fine, nie mógł wykroczyć poza kwotę której się domagała, zasądzając na jej rzecz z tego tytułu 24.686 zł.

Jak stanowi art. 136 ust. 3 p.o.ś., w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkoda, o której mowa w art. 129 ust. 2, są także koszty poniesione w celu wypełnienia tych wymagań przez istniejące budynki, nawet w przypadku braku obowiązku podjęcia działań w tym zakresie. Zatem bezpośrednim uszczerbkiem powodów związanym z ustanowieniem strefy ograniczonego użytkowania, są również koszty związane z zapewnieniem w ich budynkach właściwego klimatu akustycznego.

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.

Szkoda w majątku powodów przejawiająca się w konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych powstała w związku z wejściem w życie uchwały Sejmiku W. (...) z 30 stycznia 2012 r. Ustalając stan techniczny budynków i wymagania akustyczne jakie winny one spełniać uwzględniono zatem stan przegród budowlanych na dzień wejścia w życie ww. uchwały (28 lutego 2012 r.). Budynki te wymagają po wprowadzeniu (...) dodatkowej modernizacji w zakresie wymiany stolarki okiennej, wykonania instalacji wentylacyjnej i robót przygotowawczych oraz wykończeniowych.

Wartość ww. nakładów, niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynkach powodów, według cen aktualnych wynosi 59.950 zł. Zakres przedmiotowy nakładów wynikał z opinii biegłej T. W.. Biegła w sposób rzeczowy i jednoznaczny wyjaśniła zasadność zastosowania wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła, wskazując, iż jest to rozwiązanie uzasadnione warunkami pogodowymi, latem z uwagi na trudności z uzyskaniem właściwego ruchu powietrza (co jest niezbędne przy nawiewnikach), a zimą z uwagi na ograniczenie

straty ciepła. Uzasadnia też niezasadność zastosowania w domu powodów nawiewników, zarówno sterowanych higroskopijnie, jak i tych, które działają za zasadzie różnicy ciśnień. W ocenie Sądu strona pozwana nie podważyła w sposób skuteczny przyjętych przez biegłą rozwiązań, a jej opinia i wyjaśnienia złożone dodatkowo na rozprawie 19 grudnia 2017 r. są spójne, rzeczowe i przekonujące. Biegła podkreśliła w trakcie przesłuchania, że z punktu widzenia jej, jako fizyka i mając na względzie zasadę wymiany powietrza, w domu powodów żadne nawiewniki nie są w stanie zapewnić odpowiedniej przepustowości powietrza w pomieszczeniach, tym bardziej, jeśli w budynku stosuje się gaz, a tak jest w domu powodów. Z tych też względów Sąd nie przyjął zaproponowanego przez biegłego R. D. (1) alternatywnego sposobu wentylacji w postaci nawiewników sterowanych elektrycznie.

W związku z powyższym, mając również na uwadze wysokość udziałów powodów we współwłasności nieruchomości, powódce B. H. winna przypaść kwota 29.775 zł ($1/2 \times 59.950$ zł) i tyleż samo powodom D. H. i T. H. (1) ($1/2 \times 59.950$ zł).

Mając powyższe na względzie Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki B. H. łącznie 54.446 zł, a na rzecz powodów D. H. i T. H. (1) 66.804 zł.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 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. 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.

Powodowie żądali zasądzenia od pozwanego odsetek ustawowych od dnia wniesienia powództwa, tj. od dnia 26 lutego 2014 r. do dnia zapłaty. Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że wezwali pozwanego do zapłaty odszkodowania w piśmie z 11 lutego 2014 r., doręczonym 18 lutego 2014 r., zakreślając w nim trzydniowy termin na spełnienie świadczenia, którego wysokość określili na 600.000 zł. Termin powyższy upłynął 21 lutego 2014 r., wobec czego od dnia następnego tj. 22 lutego 2014 r. pozwany pozostaje w opóźnieniu, które wymusza z jego strony świadczenie odsetkowe liczone od zasądzonych kwot. Jednak wobec tego, że powodowie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia powództwa, Sąd zasądził ww. odsetki od dnia 26 lutego 2014 r.

W ocenie Sądu, nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania, co jest faktem znanym Sądowi z urzędu. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych od należności głównej od dnia wniesienia powództwa nie spowoduje zatracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy.

W ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych oraz odsetek ustawowych za opóźnienie od daty późniejszej niż dzień wytoczenia powództwa naruszałoby słuszny interes powodów i prowadziło do promowania zachowań polegających na zwłoce w spełnianiu usprawiedliwionego świadczenia.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., mając na uwadze wynik sprawy. Kosztami postępowania obciążył w całości pozwanego jako stronę przegrywającą sprawę i w związku z powyższym zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 9.117 zł (na którą składają się: opłata od pozwu – 3.000 zł, koszty zastępstwa procesowego powodów – 3.600 zł, zaliczki na poczet kosztów związanych ze sporządzeniem opinii przez biegłych – 1.500 zł i 1.000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł), a nadto nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 9.598,57 zł (pozostałe wynagrodzenie przyznane biegłym i tymczasowo wypłacone im ze środków Skarbu Państwa).

Apelację od wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że odpowiedzialność odszkodowawcza przewidziana w tym przepisie obejmuje spadek wartości nieruchomości spowodowany emisją

hałasu związanego z eksploatacją portu lotniczego, a także spadek wartości nieruchomości spowodowany zawężeniem prawa własności powstałym wskutek wejścia w życie uchwały wprowadzającej obszar ograniczonego użytkowania, które to zawężenie prawa własności nie musi polegać na ograniczeniu dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości powodów w sposób określony w regulacji wprowadzającej (...), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, że odszkodowanie na podstawie art. 129 ust. 2 p.o.ś. należne jest jedynie z tytułu poniesienia szkody wynikłej z ograniczeń w dotychczasowym korzystaniu z nieruchomości przewidzianych w uchwale wprowadzającej (...);

- art. 129 ust. 2 p.o.ś. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w sprawie wystąpiła szkoda, pomimo że w obecnym stanie rzeczy nie jest możliwe skuteczne oszacowanie wysokości tej szkody, gdyż stanowi ona wyłącznie szkodę ewentualną, która urealni się dopiero na etapie ewentualnej sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odszkodowanie z tytułu poniesionych wydatków na rewitalizację akustyczną, należne jest bez względu na to, czy strona powodowa w rzeczywistości poniosła koszty rewitalizacji akustycznej swojej nieruchomości, podczas gdy wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, że aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;
- art. 361 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała (nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powodów nieplanowanych, niezgodnych z ich wolą wydatków);
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że przepisy te określają dwie odrębne szkody w majątku powodów, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postacie tej samej szkody;
- art. 129 ust. 2 p.o.ś. w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś., poprzez ich błędną wykładnię i nieuwzględnienie zjawiska rekurencji, co w efekcie doprowadziło do zawyżenia sumy odszkodowania należnego stronie powodowej;
- art. 135 § 1 i § 3a p.o.ś. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że wprowadzenie (...) prowadzi do legalizacji uprzednio rzekomo nielegalnych, czy też ponadnormatywnych oddziaływań, podczas gdy regulacja wprowadzająca (...) jest aktem planistycznym i przewiduje jedynie konkretne wymagania techniczne oraz wymagania dotyczące korzystania z nieruchomości położonych na terenie (...) w sposób zabezpieczający zdrowie ich właścicieli;
- art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz art. 363 § 2 k.c., poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z chwilą doręczenia pozwanemu pozwu, podczas gdy skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty ustalania ich wysokości (orzekania), stało się one wymagalne dopiero z datą wyrokowania,
- art. 118 k.c. w zw. z art. 5 ustawy z 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw, poprzez ich niezastosowanie i przysądzenie przedawnionych odsetek ustawowych w zakresie dotyczącym roszczenia objętego rozszerzeniem powództwa;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

- art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez przyjęcie, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w sprawie udowodnione, pomimo wadliwości wydanej w sprawie opinii biegłego,
- art. 227 § 1 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy rozstrzygnięciu na dowodzie z opinii biegłego akustyka dr T. W., co do okoliczności wykraczających poza jej zakres specjalizacji (zasadność zastosowania

wentylacji mechanicznej), przy jednoczesnym pominięciu zaleceń biegłego z zakresu budownictwa R. D. (1), który wiedzę specjalną w tym zakresie posiada,

- art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z 28 lutego 2011 r. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom,
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przerzucenie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym interpretacji postanowień art. 129 p.o.ś. i art. 136 p.o.ś.), a z drugiej strony – na bezkrytycznym oparciu się na stanowisku biegłego w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia,
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy rozstrzyganiu sprawy na dowodzie z opinii biegłego zawierającej zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie jej jako rzetelnego środka dowodowego,
- art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się w sprawie na opiniach przygotowanych przez biegłych nie mających dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją udowadniającą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r., które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powodów,
- art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. w zw. z 227 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego,
- art. 157 ust. 1 w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.”) w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i niepoddanie opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pod ocenę organizacji zawodowej skupiającej rzeczoznawców majątkowych, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do tej opinii,
- art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 156 ust. 1 u.g.n. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oparcie się przy wydawaniu wyroku na opinii biegłego R. D. (1), która powinna zostać sporządzona w formie operatu szacunkowego, w sytuacji gdy upłynął okres 12 miesięcy jej ważności, co wywołało konieczność jej aktualizacji lub potwierdzenia przez biegłego jej aktualności,
- art. 217 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. oraz art. 157 ust. 1 i ust. 3 u.g.n. poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionej w sprawie opinii biegłego oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowej opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw,
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez niedostateczne wyjaśnienie przyczyn, ze względu na które sąd pominął wniosek strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości,
- art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji R. (...) w P. z 28 lutego 2011 r. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.”, a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów,

- art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. poprzez nienależne obciążenie strony pozwanej całością kosztów postępowania.

Wskazując na powyższe zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości; zasądzenie od powodów na jego rzecz zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Wniósł też o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Ewentualnie domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jako mające uzasadnienie w materiale dowodowym, ocenionym bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. – zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego, z wyjątkiem ustaleń i rozważań co do wysokości nakładów niezbędnych dla zapewnienia w budynku odpowiedniej wentylacji powietrza, o czym niżej.

Motywy rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, zarówno w warstwie faktycznej, dowodowej, jak i prawnej zostały wyrażone w uzasadnieniu w sposób jasny i kompleksowy, umożliwiając pełną kontrolę instancyjną orzeczenia, stąd nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. regulujący wymogi konstrukcyjne uzasadnienia. Ewentualnie nieprzekonujący charakter wywodów Sądu I instancji, może być podstawą wytykania błędów proceduralnych, czy kwestionowania zasadności orzeczenia, a nie podważania formalnej zawartości uzasadnienia.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez przerwienie na biegłego obowiązku dokonania części ustaleń faktycznych i dokonania wykładni prawa (w zakresie dotyczącym spadku wartości nieruchomości) oraz bezkrytycznym oparciu się na jego stanowisku.

Rację ma skarżący gdy podnosi, że celem dowodu z opinii biegłego sądowego jest ustalenie okoliczności wymagających wiedzy specjalnej z innej dziedziny niż prawo. Jednak w rozpatrywanej sprawie biegły nie wydał opinii w przedmiocie wykładni bądź stosowania prawa, lecz co do spadku wartości nieruchomości w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Zbadał reakcje rynku obrotu nieruchomościami na nowe zdarzenie w postaci utworzenia (...), implikujące konieczność znoszenia w przyszłości przez właścicieli nieruchomości uciążliwości z tym związanych. Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Nie mniej, Sąd Okręgowy, po sporządzeniu przez biegłego R. D. (1) opinii na okoliczność określenia ubytku wartości rynkowej nieruchomości powodów w związku z jej położeniem w (...), samodzielnie rozstrzygnął kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wprowadzeniem tego obszaru a zmniejszeniem aktywów w ich majątku, przeprowadzając w tym zakresie szeroko umotywowany wywód prawny.

Prawidłowo też Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Opinia jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawia przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości (także te zgłoszone przez skarżącego w piśmie z 22 grudnia 2015 r.) zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trybie przesłuchania na rozprawie 29 września 2016 r. Dotyczy to także kwestii ponownie podnoszonych w apelacji, które nie zostały skonfrontowane przez skarżącego z obszernymi wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie, mimo że stanowią one integralną część opinii biegłego

w rozumieniu art. 278 k.p.c. Nie tyle zatem Sąd Okręgowy pominął całkowicie zastrzeżenia do opinii, co skarżący zupełnie zignorował w apelacji wyjaśnienia biegłego stanowiące odpowiedź na jego zarzuty.

Ocenę tego dowodu, przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje, czyniąc ją integralną częścią własnych rozważań. W apelacji nie sposób doszukać się kontrargumentów, które by ją podważały. Biorąc pod uwagę opinię jako całość, w tym zwłaszcza zastosowany przez biegłego sposób szacowania szkody, nie sposób przyjmować – na podstawie jej wybiórczych fragmentów, że dla biegłego jest oczywiste, że przyczyną spadku wartości nieruchomości położonych w (...) jest ponadnormatywny hałas. Zeznając, biegły wprost zaznaczył, że bezpośrednią przyczyną występujących na rynku zmian wartości jest fakt wprowadzenia (...), natomiast przyczyną pierwotną wprowadzenia obszaru jest fakt zalegalizowania ponadnormatywnego hałasu. Odnoszenie szkody do hałasu jako przyczyny, pojawia się więc w opinii jako pewne uproszczenie tego ciągu zależności – oczywistego w świetle opinii odczytywanej kompleksowo.

Biegły w sposób logiczny wyjaśnił także dlaczego przy szacowaniu szkody powodów nie badał trendów cenowych sprzed ustanowienia (...). Wskazał, że jego zadaniem było ustalenie jak zareagował rynek na fakt wprowadzenia obszaru, czyli o ile nieruchomości z obszaru postrzegane są przez uczestników rynku gorzej niż nieruchomości położone poza nim, jednak w obszarze oddziaływania lotniska. Dlatego określenia tego spadku nie dokonał poprzez porównanie wartości nieruchomości przed wprowadzeniem i po wprowadzeniu obszaru, ale przez zestawienie nieruchomości z obszaru oddziaływania lotniska, o tych samych cechach – z wyjątkiem jednej – położenia w strefie lub poza nią. Ta właśnie analiza pozwala określić o ile zmieniła się wartość rynkowa nieruchomości na skutek tylko jednego czynnika, jakim było wprowadzenie obszaru ograniczonego użytkowania. Stąd zasadne było przyjęcie do badań wyłącznie transakcji rynkowych, które nastąpiły po dniu ustalenia obszaru ograniczonego użytkowania.

Dodatkowo biegły zaznaczył, że badanie wartości nieruchomości przed wprowadzeniem strefy i po jej wprowadzeniu, nie doprowadziłoby do wiarygodnych wyników ze względu na zachodzące w międzyczasie zjawiska mogące wpływać na otrzymywane wartości. Biegły wskazał też na trudność w ustaleniu jaki okres sprzed wprowadzenia (...) miałby podlegać badaniu.

Wbrew opinii skarżącego, biegły R. D. (1) uwzględnił fakt istnienia lotniska przed wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania (a zatem i to, że nieruchomości powodów już wcześniej doświadczała niekorzystnego wpływu hałasu lotniczego) przez, wspomniany już, dobór nieruchomości przyjętych do porównania. Obszar analizy rynku ograniczył bowiem do nieruchomości znajdujących się na obszarze ograniczonego użytkowania lotniska i poza nim, lecz znajdujących się w oddziaływaniu tego lotniska. Jak ustnie wyjaśnił, transakcje porównawcze ze zdefiniowanego obszaru oddziaływania lotniska (stanowiące załącznik nr 3 do opinii) – zostały zidentyfikowane w przestrzeni i poddane wizji lokalnej z zewnątrz. Nie można zgodzić się ze skarżącym, że powinnością biegłego było – w ramach oceny czynników cenotwórczych – dokonanie ich oględzin również od środka, już choćby z tego względu, że biegły nie ma uprawnień do wstępu na posesje osób trzecich, usytuowanych poza procesem. Także ilość nieruchomości do zbadania (96) świadczy o nieracjonalnym wymiarze tego zarzutu.

Z kolei zarzucając, że opinia biegłego wydana została bez dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją wykazującą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 r., które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powodów, skarżący poprzestał na wskazaniu, że posiadanie przez biegłego takiej dokumentacji nie wynika z opinii. Tymczasem brak takiej adnotacji nie świadczy jeszcze o tym, że biegły – na potrzeby opinii – nią nie zadysponował. Nawet jednak gdyby istotnie tak było, nie stanowi to jeszcze przeszkody do wydania opinii. Zaznajomienie się biegłego ze stanem nieruchomości na dzień wprowadzenia obszaru ograniczonego użytkowania – a więc w dacie poprzedzającej sporządzenie opinii – możliwe jest na podstawie oględzin stanu bieżącego i odebrania stosownego oświadczenia od właściciela nieruchomości w przedmiocie zmian w stanie faktycznym po wprowadzeniu (...). Jest to praktyka powszechna i usprawiedliwiona. Wymóg posiadania pełnej dokumentacji budowlanej nie zawsze jest możliwy do spełnienia, co dotyczy szczególnie nieruchomości wzniesionych wiele lat temu, czy będących przedmiotem wielokrotnego obrotu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metodologia szacowania szkody (według modelu regresji wielorakiej) jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości. Skarżący wytykając, że biegły nie wyjaśnił w jaki sposób uzyskał stałe dane liczbowe, których użyto we wzorze na cenę teoretyczną (równanie regresji wielorakiej), pominął ustne wyjaśnienie biegłego, że stałe dane liczbowe zostały wygenerowane przez program komputerowy. Wskazał, że po wyróżnieniu transakcji porównawczych, zestawu cech różnicujących i nadaniu im odpowiednich wag, tak przygotowany materiał wstępny wprowadził do programu komputerowego E. P., który określił formułę na jednostkową cenę teoretyczną. Biegły zaznaczył przy tym, że gdyby miał wykonać opinię na takim poziomie szczegółowości jak życzy sobie pozwany, musiałby wykonać 32 tys. tabel z danymi. Poza wzrostem nakładu pracy i czasochłonności obliczeń nie przysporzyłoby to dodatkowej wiedzy.

Oczywiste jest, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia (...) na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Nie może to jednak stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielorakiej. Ustawodawca nakazał w art. 129 ust. 4 p.o.ś. zgłoszenie roszczenia odszkodowawczego z tytułu utraty wartości nieruchomości w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających (...). Termin ten został wydłużony ustawą z 22 lutego 2019 r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. poz. 452) do lat trzech. Nadal jednak takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że szkoda zostanie wyrównana w stosunkowo krótkim terminie.

Z tych samych względów nie ma przeszkód, aby biegły posiłkował się także danymi i opracowaniami sporządzonymi na tle badania wpływu oddziaływania innych lotnisk (w tym zagranicznych) na rynek obrotu nieruchomościami, a także wynikami badań rynku oraz innymi ekspertyzami dotyczącymi badanego zagadnienia.

Trzeba podkreślić, co wiadomo zarówno Sądowi Apelacyjnemu, jak i pozwanemu, z racji prowadzenia setek podobnych spraw, że biegły R. D. (1) nie jest odosobniony w swych ocenach, przyjmując parametry spadku wartości nieruchomości na podobnym poziomie, co pozostali biegli tej specjalności. Niewielkie rozbieżności w sprawach, w których dokonuje się przybliżonego szacunku są usprawiedliwione i oczywiste, a spadek wartości nieruchomości w granicach do kilkunastu procent przystaje do zasad logiki i doświadczenia życiowego.

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, by każdy biegły z dziedziny wyceny nieruchomości podejmował się ustalenia spadku wartości nieruchomości w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania.

Nie ma też podstaw by dyskredytować opinię ze względu na upływ jej ważności, wynoszący dla operatów szacunkowych 12 miesięcy – jak to wynika art. 156 ust. 3 i 4 w zw. z art. 157 ust. 3 u.g.n. Nie można bowiem stawiać znaku równości pomiędzy opinią biegłego sporządzoną na zlecenie sądu, która stosowanie do zakresu tezy dowodowej, wykracza poza ramy operatu szacunkowego, a operatem szacunkowym sensu stricto, regulowanym co do formy, treści i ważności przez przywołane przepisy.

Zarzut dotyczący dezaktualizacji opinii jest tym bardziej bezzasadny, że Sąd Okręgowy zasądził odsetki od dnia wytoczenia powództwa. Istotne zatem było zbadanie wysokości szkody powodów na ten właśnie dzień, a nie na dzień wyrokowania.

Zarówno zawartość merytoryczna, jak i strona formalna, nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego. Nie było zatem podstaw do przeprowadzenia w sprawie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, stąd nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Za prawidłowe uznać należy również oddalenie wniosku pozwanego o skierowanie opinii biegłego R. D. (1) do organizacji rzeczoznawców majątkowych w celu oceny jej prawidłowości – na podstawie przepisu art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. Sąd prowadzący postępowanie dowodowe weryfikuje zebrany materiał dowodowy z zachowaniem zasady swobodnej oceny dowodów. Dotyczy to również dowodu z opinii biegłego sądowego. Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. umożliwia dokonanie weryfikacji opinii w zakresie spełniania przez rzeczoznawcę standardów zawodowych, a także zasad i norm dokonanej przez niego w operacie wyceny, pozwalając na rozstrzygnięcie uzasadnionych wątpliwości w zakresie prawidłowości sporządzenia operatu, w tym związane z zarzutami zgłoszonymi przez strony postępowania. Jednak w braku takich wątpliwości, sąd władny jest samodzielnie dokonać rzeczowej oceny materiału dowodowego poprzez merytoryczne odniesienie się do poszczególnych zarzutów i tez strony kwestionującej opinię. Zajęte przez sąd stanowisko o braku podstaw do poddania przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego weryfikacji organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych mieści się w granicach należącej do Sądu oceny tego środka dowodowego (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z 6 czerwca 2019 r., sygn. akt II CSK 222/18, Legalis nr 1967587, postanowienie Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2017 r., sygn. akt II CSK 450/16, Legalis nr 1588044). Przepis art. 157 ust. 1 i 3 u.g.n. dopuszcza zatem możliwość sprawdzenia prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, ale nie w każdej sytuacji, gdy strona jest niezadowolona z jego treści. Wbrew zarzutom apelacji odmienny wniosek nie wynika z powołanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego w sprawie II CSK 222/18.

Jak wyżej wskazano, Sąd Okręgowy dokonał oceny dowodu z opinii biegłego z zachowaniem reguł wynikających z art. 233 § 2 k.p.c. Operat szacunkowy był tylko elementem treści opinii biegłego, który przekonująco w czasie przesłuchania bronił przyjętych przez siebie metod wyceny nieruchomości i bazy nieruchomości. Pozwany nie przedstawił opracowania konkurencyjnego do oszacowania biegłego.

Za takie nie można uznać dowodów z dokumentów prywatnych w postaci opinii dr I. F. i dr J. K.. Pozwany usiłował za ich pomocą wykazać błędy w przyjętych przez biegłego rozwiązaniach statystycznych i metodologicznych, jednak dotyczyło to części opinii, która jako całość obejmowała złożoną problematykę z dziedziny szacowania nieruchomości. Zastrzeżenia nie mogły więc skutecznie zdyskwalifikować wniosków biegłego, tym bardziej, że w przedłożonych dokumentach nie sposób doszukać się przełożenia wytkniętych wad na ostateczny wynik sprawy. Strona pozwana, podnosząc konieczność ponownego przeliczenia przez biegłego współczynników ujętych w opinii nie uprawdopodobniła nawet, że doprowadziłoby ono do korzystnych dla niej rezultatów.

Nie zasługiwały także na uwzględnienie zarzuty zmierzające do podważenia dowodu z opinii biegłej akustyk T. W. co do stanu akustycznego budynku powodów i potrzeby zwiększenia izolacyjności.

Skarżący wytykał po pierwsze, że biegła dokonując pomiarów izolacyjności przegród zewnętrznych budynku w zakresie okien, poprzestała na zbadaniu tylko jednego z nich, podczas gdy prawidłowe byłoby zbadanie wszystkich. Jak jednak wyjaśniła biegła w pisemnej opinii, praktyką wśród biegłych jest posługiwanie się wartościami standardowymi, a zatem zakładanymi, na ich tle odstępstwem na korzyść jest więc wykorzystanie do obliczeń parametrów rzeczywistych.

Biegła dokonała pomiarów izolacyjności akustycznej dla okna na parterze, przyjmując racjonalne założenie, że wszystkie okna/drzwi balkonowe występujące w przegrodzie zewnętrznej będą miały jednakową izolacyjność akustyczną. Przy tych samych rodzajach okien różnica wartości wskaźnika izolacyjności akustycznej będzie się utrzymywać zdaniem biegłej w granicach błędu pomiarowego. Przekonują nadto wyjaśnienia złożone na rozprawie w dniu 19 grudnia 2017 r., że do wykonania pomiarów wybrane zostało okno typowe. Wykonanie pomiarów wszystkich okien byłoby bardzo kosztowne i technicznie skomplikowane. W przypadku okien usytuowanych na piętrze zachodziłaby potrzeba użycia dźwigu.

Drugi zarzut dotyczył zastosowanych przez biegłą Polskich Norm. Skarżący zarzucił, że biegła stosując polską normę akustyczną (...) określiła miarodajny poziom hałasu przyjmując czas odniesienia w wysokości 30 minut, a nie 8 godzin jak nakazuje wskazana norma. Natomiast w podejściu opartym na (...) klimat akustyczny w pomieszczeniach opiera się na najgorszej pół godziny, który to czas nie jest jednak miarodajny w rozumieniu normy PN-B- (...) -3:1999 (ze

względu na inny czas oceny oraz wymóg uśredniania wyniku dla 3 najgorszych miesięcy w roku). Wyników uzyskanych przez biegłą nie można więc, jego zdaniem stosować dla odczytywania wymagań normy (...).

Przedmiotem ochrony akustycznej w rozumieniu przepisu art.136 ust 3 p.o.ś. są przy tym 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 (...) „Akustyka budowlana. Ochrona przed hałasem pomieszczeń w budynkach. Dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach”. Natomiast wymaganą izolacyjność akustyczną przegród budowlanych normuje polska norma PN-B-02151-3, która zastąpiła normę (...)

Biegła akustyk, choć określiła poziom hałasu z wykorzystaniem tych trzech różnych norm i sposobów (tak w odniesieniu do całych 16 godzin dnia, 8 godzin nocy, jak i najniekorzystniejszej pół godziny nocy), to określenia rzeczowego i wartościowego niezbędnych nakładów na zabezpieczenie budynku przed nadmiernym hałasem dokonała na bazie najbardziej restrykcyjnych warunków, wynikających z normy (...)- a więc w odniesieniu do najgorszej pół godziny pory nocnej. Normę tę biegła uznała za nadrzędną. Wskazała, że jeśli wynika z niej konieczność zachowania wartości poziomu hałasu 30 dB wewnątrz pomieszczeń mieszkalnych w godzinach nocy dla czasu odniesienia $T=0,5$ h, to izolacyjność akustyczna przegród zewnętrznych musi być obliczona dla poziomu hałasu w środowisku również odniesionego do $T=0,5$ h.

Przy ocenie tej metody uwzględnić należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, specyfikę hałasu lotniczego, który charakteryzuje się dużą dynamiką i nie oddziałuje w sposób ciągły. Hałas lotniczy powstaje wskutek silnych i krótko trwających zdarzeń akustycznych i dlatego jego skutki są zupełnie inne niż jednostajnego hałasu drogowego o tym samym poziomie. Odniesienie tych zdarzeń akustycznych jedynie do wielu godzin dnia i nocy (odpowiednio 16 i 8 h) rozmywa i spłaszcza wynik, nie oddając efektu przelotu grupy samolotów w ciągu kilku minut nocy lub nawet operacji pojedynczego samolotu powodującego wybudzenia. Dlatego przy ocenie efektu hałasu lotniczego nie można zaniechać uwzględnienia odniesień czasowych krótkotrwałych. Odczuwalny przez człowieka hałas lotniczy powinien być odnoszony do maksymalnych wartości i na tych maksymalnych wartościach należy opierać wyliczenia izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych pomieszczeń chronionych w budynku mieszkalnym. Gdyby za pozwanym przyjąć, że do ostatecznego obliczenia hałasu uwzględnić należy wynik z 8 godzin nocy, to doszłoby do zaniżenia wartości poziomu hałasu, a przez to również wartości nakładów koniecznych na rewitalizację.

Kolejny zarzut do opinii biegłej akustyk, dotyczący wydania opinii na podstawie niepełnej dokumentacji budowlanej, należało zdyskredytować z argumentacją przywołaną przy ocenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Słusznie natomiast skarżący zarzuca, że wypowiadając się co do systemu wentylacji w budynku powodów biegła przekroczyła swoje kompetencje. Problem zapewnienia dopływu do budynku odpowiedniej ilości świeżego powietrza (tym kierowała się biegła uznając za jedyną właściwą wentylację mechaniczną z zastosowaniem rekuperatora), jest bowiem zagadnieniem z dziedziny budownictwa, a nie akustyki. Miarodajne zatem w tej kwestii były wnioski opinii biegłego z tej właśnie dziedziny. Biegły R. D. uznał natomiast proponowany przez biegłą akustyk system za właściwy, ale przestarzały i nadmiernie kosztowny. Niezbędną wymianę powietrza można bowiem osiągnąć przy zastosowaniu odpowiednich nawiewników sterowanych elektrycznie. Na podstawie opinii tego biegłego Sąd Apelacyjny ustala wartość nakładów akustycznych (wymiany okien, nawiewników i instalacji systemu wentylacji) na kwotę 35.787 zł. O tyle tylko Sąd Apelacyjny zmienia ustalenia Sądu Okręgowego.

Nie był też uzasadniony zarzut naruszenia przepisów art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji R. (...) w P. z 28 lutego 2011 r. i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W.” oraz poprzez odmówienie wskazanym dokumentom mocy dowodowej. Zarzut ten jest niezrozumiały w sytuacji, kiedy dokumenty te nie tylko zostały uznane przez Sąd za wiarygodne, ale i przywołane zostały jako podstawa ustaleń faktycznych w sprawie (str. 4 uzasadnienia).

Wynikają z nich wnioski potwierdzające słusność stanowiska Sądu Okręgowego. Przywołane 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 p.o.ś.), z czego powodowie wywodzili 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.

Sąd Apelacyjny pominął dowód z dokumentu w postaci Ekspertyzy Instytutu (...) i Przedsiębiorstw z 6 września 2019 r. Dowód ten trudno uznać jako nowy, w rozumieniu art. 381 k.p.c., którego strona nie mogłaby powoływać w postępowaniu przed sądem I instancji. Za taki nie może uchodzić prywatna opinia sporządzona na zlecenie strony udzielone dopiero po wydaniu wyroku. Takie postępowanie apelującego wydaje się być kontynuacją taktyki procesowej, zaobserwowanej w szeregu spraw z jego udziałem, polegającej na zlecaniu, w dowolnie wybranym przez siebie czasie, osobom trzecim wydania opinii co do przeprowadzonych w sprawie dowodów, aby próbować następnie na tej podstawie konstruować nowe zarzuty. Tego rodzaju zachowanie, jako naruszające obowiązki stron w zakresie koncentracji materiału dowodowego oraz skutkujące przewlekłością postępowania, nie może jednak być aprobowane przez sądy.

Niezasadny okazał się zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., który pozwany sprowadza do kwestionowania związku przyczynowego między wejściem w życie uchwały Sejmiku Samorządowego z 30 stycznia 2012 r. a szkodą w majątku powodów.

W jego ocenie wraz z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania uciążliwość operacji lotniczych dla sąsiednich działek uległa zmniejszeniu, nie może więc być mowy o powstaniu uszczerbku w majątku powodów, wyrażającej się utratą wartości nieruchomości. 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 R. (...) oraz raportu środowiskowego. Powyższej argumentacji, związanej z zarzutem naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś., nie sposób podzielić. Nie można bowiem ignorować rozwoju lotniska, wyrażającego się w zwiększeniu ogólnej liczby lotów z 76 w 2010 roku do prognozowanych 132 w 2034 roku. 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 słusności 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 R. (...). 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 W. (...). 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. Skoro uchwała ta prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów, otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do

legalnego, godzącego w ich prawa rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem (...) 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. Za utrwalony można uznać pogląd, że 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 (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 28/12, Legalis nr 551896; z 21 sierpnia 2013 r., II CSK 578/12, OSNC 2014/4/47; z 24 listopada 2016 r., II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

W myśl art. 129 ust 2 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.

A zatem mimo, że nieruchomość powodów doświadczała niekorzystnego sąsiedztwa lotniska w aspekcie emisji hałasu, to z chwilą wprowadzenia (...) zaczęła podlegać nowemu ograniczeniu korzystania z nieruchomości, w rozumieniu art. 129 ust. 2 p.o.ś., polegającemu na konieczności trwałego znoszenia emisji ponadnormatywnej, które może być źródłem szkody polegającej na utracie wartości nieruchomości. Jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy w ten sposób 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) przekraczających standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony.

Niesłusznie przy tym skarżący wywodzi, że taka konstrukcja szkody ma wymiar teoretyczny, gdyż w praktyce żądania o zaniechanie immisji w kontekście hałasu lotniskowego nie są wysuwane i nie mają żadnej szansy powodzenia – ze względu na globalne korzyści związane z funkcjonowaniem lotniska. Powodowie nie dysponowali zatem nigdy realnymi środkami prawnymi dla obrony swych interesów, stąd rzekome ograniczenie w wykonywaniu prawa własności, zdaniem pozwanego nie występuje, podobnie jak niezakłócone jest korzystanie z niego zgodnie z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Jak trafnie jednak zauważył biegły R. D. (1) w trakcie przesłuchania, zamierzenie inwestycyjne w postaci rozbudowy lotniska spowodowało konieczność wykonania raportu środowiskowego, a więc określenia istniejącego i docelowego poziomu hałasu generowanego przez lotnisko. Stwierdzenie możliwości wystąpienia hałasów ponadnormatywnych dało asumpt do utworzenia (...), który jest dla lotniska „dobrodziejstwem”. W ten sposób uzyskuje ono bowiem pewność funkcjonowania, nie narażając się na możliwość, że port lotniczy zostanie zlikwidowany na skutek pozwów mieszkańców doświadczających ponadnormatywnych uciążliwości z żądaniem ich zakazania.

To natomiast, że dotąd lotnisko działało legalnie, oddziałując na środowisko w granicach dopuszczalnych przez prawo, nie przeczy wnioskowi o „zalegalizowaniu” hałasu ponadnormatywnego związanego z jego rozbudową. Od strony właścicieli nieruchomości w (...) oznacza to konieczność tolerowania gorszych standardów środowiskowych związanych z obniżeniem, w stosunku do powszechnie obowiązujących, norm ochrony przed hałasem.

Właśnie świadomość takiego, w perspektywie niezakreślonego czasowo, ograniczenia należy uznać, w świetle zasad doświadczenia życiowego, a także w obliczu wyników badań rynku, za podstawową przyczynę spadku cen nieruchomości na terenie (...) po jego wprowadzeniu.

Natomiast nie ma tu zasadniczego znaczenia, jak przedstawiają się w praktyce rzeczywiste poziomy (dawki) emisji hałasu, wywoływanego przez działanie lotniska, w poszczególnych okresach, a zatem w jakim stopniu w określonym momencie operator lotniska korzysta z przyznanych mu praw. Wątpliwe byłoby bowiem przyjęcie założenia, że

potencjalni nabywcy dokonują w tym zakresie jakichś szczegółowych badań czy pomiarów. Doświadczenie życiowe wskazuje, że inwestycje w nieruchomości mieszkaniowe są z reguły długoterminowe i przemyślane.

Podobnie większej wagi nie ma, jakie działania podejmuje pozwany, by ograniczyć immisję 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 możliwe było zlikwidowanie obszaru ograniczonego użytkowania utworzonego dla lotniska P.-Ł..

Znaczenie ma świadomość hipotetycznej konieczności zamieszkiwania na terenie, na którym zalegalizowane zostało przekraczanie norm środowiskowych natężenia hałasu, co wiąże się z ponadstandardową uciążliwością w korzystaniu ze swojej własności.

Biorąc pod uwagę powszechnie znaną aktualną charakterystykę rynku nieruchomości, który od dłuższego czasu jest rynkiem nabywcy, a nie sprzedającego, oczywiste jest, że potencjalny kupujący zgodzi się na znoszenie tego rodzaju ograniczeń jedynie w przypadku istotnego obniżenia ceny w stosunku do nieruchomości nie mających takich obciążeń. Nie ma natomiast decydującego znaczenia, czy dla danego rodzaju nieruchomości w akcie prawnym o utworzeniu (...) wprowadzono ograniczenia co do możliwości ich wykorzystywania. Podobnie charakter ograniczeń budowlanych dla danej strefy nie ma szczególnej doniosłości z punktu widzenia zasadności roszczenia w ogólności. To tylko jeden z aspektów złożonej sytuacji prawnej i faktycznej właścicieli nieruchomości położonych w obrębie (...). Skoro uczestnicy rynku wiążą uciążliwość takiej lokalizacji głównie z immisjami generowanymi przez lotnisko i degradacją środowiska, to jest to największy czynnik cenotwórczy.

Zatem roszczenia powodów nie dyskwalifikuje okoliczność, że w strefie wewnętrznej ograniczenia budowlane dotyczą zabudowy nowej (gdzie dopuszcza się jej lokalizowanie pod warunkiem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej), a nie już istniejącej. Co więcej, nawet dla strefy zewnętrznej (w której dla nieruchomości o funkcji mieszkaniowej nie przewiduje się żadnych ograniczeń budowlanych, wymogów dostosowawczych, a nawet przekroczeń poziomów hałasu w środowisku w stosunku do dopuszczalnych poziomów w związku z ruchem lotniczym), również występuje zjawisko obniżenia wartości.

Dodać należy, że prawidłowość przedstawionej wyżej argumentacji, przyjmowanej konsekwentnie w szeregu rozpoznanych już przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu spraw wytaczanych pozwanemu w związku ze szkodami powstałymi w wyniku wprowadzenia (...), została potwierdzona przez Sąd Najwyższy w orzeczeniach wydanych na skutek rozpoznania skarg kasacyjnych pozwanego (zob. np. wyrok z 24 listopada 2016 r., sygn. akt II CSK 113/16, Legalis nr 1544155).

Nie do przyjęcia jest także stanowisko skarżącego, zgodnie z którym o szkodzie majątkowej po stronie powodów, w postaci spadku wartości nieruchomości, można by mówić dopiero wówczas, gdyby zbywali oni nieruchomość na rzecz osób trzecich. Od dawna przyjmuje się, że sam spadek wartości aktywu majątkowego stanowi samoistny rodzaj szkody (straty), w rozumieniu przepisu art. 361 § 2 k.c. i w tej postaci podlega rekompensacie na podstawie przepisu art. 129 ust. 2 in fine p.o.ś. Nie sposób podzielić także tej części wywodów apelacji, w której skarżący twierdzi, że roszczenie o odszkodowanie z tytułu wydatków na rewitalizację akustyczną budynku stałoby się wymagalne dopiero z chwilą wykazania ich rzeczywistego poniesienia.

Przesądzono już w judykaturze, że prawo do żądania odszkodowania z tytułu konieczności poniesienia nakładów rewitalizacyjnych w budynkach objętych (...) nie jest uzależnione od wykazania przez właścicieli nieruchomości, że wydatki w tym celu rzeczywiście zostały już poniesione (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r., sygn. akt II CSK 254/12, LEX nr 1294477). W innym przypadku mogłoby dojść do niedopuszczalnej sytuacji, gdy prawo poszkodowanych do zamieszkiwania w niezbędnym dla higieny fizycznej i psychicznej komforcie akustycznym uzależnione zostałoby od poziomu ich zamożności.

Wreszcie nie ma podstaw do przyjęcia, że szkoda z tytułu spadku wartości nieruchomości pochłania, przynajmniej częściowo, szkodę z tytułu konieczności rewitalizacji akustycznej, co apelujący nazywa zjawiskiem „rekurencji

odszkodowania”. Do tego rodzaju zjawiska mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby właściciel poniósł już niezbędne wydatki na doprowadzenie budynku do podwyższonego standardu ochrony akustycznej, zwiększając w ten sposób jego wartość, a następnie nieruchomość o podwyższonej w taki sposób wartości zostałaaby poddana ocenie z punktu widzenia szkody, polegającej na obniżeniu tej wartości w związku z wprowadzeniem (...). W realiach rozpoznawanej sprawy sytuacja taka nie miała miejsca, co oznacza, że obie badane szkody nie są ze sobą związane zjawiskiem rzekomej „rekurencji” (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt II CSK 578/12).

Tylko za częściowo uzasadniony Sąd Apelacyjny uznał zarzut co do naruszenia art. 481 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem dochodzonego w sprawie świadczenia, uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową, już od daty powiązanej z przedsądowym wezwaniem do zapłaty. Wartość ostateczna roszczeń – po rozszerzeniu żądania – mieściła się w kwotach pierwotnie wnioskowanych. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy, co oznacza, że staje się wymagalne po upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego dłużnikowi do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Z jego upływem dłużnik popada w opóźnienie, co uprawnia wierzyciela do żądania odsetek ustawowych na podstawie przepisów art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Równocześnie, w związku z wymogiem art. 363 § 2 k.c., by wysokość odszkodowania pieniężnego określona była według cen z daty ustalenia odszkodowania, istotności nabiera kwestia, czy już w czasie przedsądowego zgłaszania roszczeń przez powodów, pozwany był zobligowany do spełnienia żądanych świadczeń, co najmniej w wysokości ostatecznie zasądzonej. Rozstrzygająca jest zatem kwestia, czy w majątku powodów już wówczas istniał uszczerbek w tej wysokości. Wziąć zatem należało pod uwagę, że opinia biegłego co do oszacowania wartości szkody w majątku powodów w zakresie spadku wartości nieruchomości została wydana we wrześniu 2015 r., zatem ok. półtora roku po postawieniu wiarygodności powodów w stan wymagalności. Ponadto biegły zarówno w opinii pisemnej, jak i w czasie przesłuchania podkreślał, że brał pod uwagę współczynnik zmiany cen ze względu na upływ czasu i że w tym okresie występował spadek cen rzędu 0,4%-0,6% miesięcznie. W istocie zatem wysokość zasądzonych odszkodowania jest niższa, niż szkoda powodów z chwili zgłoszenia roszczenia. Zasądzenie odsetek dopiero od dnia ustalenia tego odszkodowania przez biegłego lub – jak chce tego pozwany – od daty późniejszej, krzywdziłoby powodów podwójnie. Trzeba mieć na uwadze, że powodowie zgłaszali swe żądanie po dwóch latach od wprowadzenia (...). Pozwany miał więc dostatecznie dużo czasu, aby przygotować się organizacyjnie do weryfikacji i zaspokojenia roszczeń właścicieli nieruchomości położonych w obrębie tego obszaru niezwłocznie po wezwaniu. Tymczasem po otrzymaniu wezwania do zapłaty pozwany nie podjął żadnych działań w celu określenia wysokości szkody powodów. Ani sam nie przeprowadził w tym zakresie postępowania, ani też nie domagał się dowodów od powodów. W tej, i setkach innych spraw, bezpodstawnie uznawał, że po wprowadzeniu strefy ograniczonego użytkowania sytuacja powodów wręcz uległa polepszeniu, przejmując na siebie ryzyko konsekwencji przegranej, w tym zasądzenia odsetek za czas opóźnienia. Pozwany nie uzależniał spełnienia roszczenia od wykazania wysokości szkody. Nie ma więc podstaw, aby stan opóźnienia pozwanego wiązać z doręczeniem mu opinii biegłego (co zresztą nie spowodowało zaspokojenia powodów) czy też z dniem wyrokowania. Aprobata takiego stanowiska prowadziłaby do bezpodstawnego uprzywilejowania pozwanego, który jest zainteresowany odwlekaniem daty zaspokojenia powodów i to bez odsetek. Od wprowadzenia strefy ograniczonego użytkowania minęło już 8 lat, od dnia wezwania do zapłaty odszkodowania ponad 6 lat, a na skutek postawy pozwanego powodowie nadal nie mogą korzystać z należnej im rekompensaty.

Powyższe stanowisko, prezentowane już przez Sąd Apelacyjny w innych sprawach, znajduje wsparcie w uchwale Sądu Najwyższego z 8 listopada 2019 r., w sprawie III CZP 32/19 (Legalis nr 2246813). wydanej w odpowiedzi na pytanie prawne zadane przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w analogicznej sprawie toczącej się przeciw pozwanemu. Sąd Najwyższy podkreślił, że w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art. 129 ust. 2 i 4 oraz art. 136 ust. 1 i 3 p.o.ś. zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia – w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty, które powinno precyzować rodzaj szkody, jej źródło i wysokość żądanego odszkodowania. Okoliczności powstania tego rodzaju roszczeń nie mają charakteru losowego, zaskakującego dla dłużnika, lecz powstają jako ustawowa konsekwencja ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania w szczegółowo określonym przepisami trybie. Dłużnik orientuje

się więc nawet przed wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, że – skoro oddziałuje na środowisko w sposób uniemożliwiający dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem obiektu – tego rodzaju roszczenia odszkodowawcze będą do niego kierowane niezwłocznie po stworzeniu obszaru i czego będą dotyczyły, zna zakres wprowadzonych ograniczeń, specyfikę zabudowy, która znajduje się w jego sąsiedztwie. Są to okoliczności umożliwiające szybszą ocenę czy konkretne roszczenie jest uzasadnione i w jakich szacunkowych rozmiarach. Przy tym to dłużnik, który nie spełnił świadczenia w terminie wskazanym mu przez wierzyciela w wezwaniu zobowiązany jest wykazać, że wystąpiły okoliczności uzasadniające udzielenie mu dłuższego czasu na spełnienie świadczenia. Wierzyciel nie ma natomiast obowiązku wykazywania szkody poniesionej w wyniku nieterminowej zapłaty, ani udowadniania, że w chwili otrzymania wezwania dłużnik dysponował wiedzą niezbędną do oszacowania wielkości roszczenia.

Wobec tego, iż powodowie domagali się zasądzenia odsetek ustawowych od daty późniejszej niż wynikająca z wezwania do zapłaty, to jest od daty wniesienia pozwu (26 lutego 2014 r.), prawidłowo Sąd – kierując się zakazem orzekania ponad żądanie strony wynikającym z art. 321 k.p.c. – zasądził odsetki ustawowe od odszkodowania za utratę wartości nieruchomości od tej właśnie daty.

Inaczej natomiast przedstawia się kwestia ustalenia wysokości szkody co do wartości nakładów niezbędnych na rewitalizację akustyczną. Opinia biegłego R. D. (1) została sporządzona 25 maja 2018 r., z wyraźnym zaznaczeniem, że uwzględniono ceny aktualne na ten właśnie dzień. Obowiązkiem powodów, domagających się odsetek od 26 lutego 2014 r. było wykazanie wysokości wymagalnej wówczas wierzytelności, tj. że wielkość ich szkody wówczas była taka sama lub wyższa od wartości ustalonej przez biegłego. Z opinii biegłego nie wynika jak kształtowały się ceny materiałów budowlanych i robocizny między rokiem 2014 a rokiem 2018. W efekcie sąd nie dysponował dowodami pozwalającymi uznać, że roszczenie powodów w wysokości zasądzonej pozwem istniało już w dniu 26 lutego 2014 r., ani też jaka była wartość należnego im wówczas odszkodowania. Dlatego też co do tej części odszkodowania zaskarżony wyrok zmieniono, ustalając datę początkową odsetek od dnia, w którym wysokość szkody ustalono, czyli od dnia 25 maja 2018 r.

Bezprzedmiotowy stał się zatem zarzut przedawnienia roszczenia co do odsetek od wartości niezbędnych nakładów akustycznych, który dotyczył odsetek wcześniejszych.

Ostatecznie zatem uległa zmianie wysokość zasądzonych na rzecz powodów odszkodowania z tytułu niezbędnych do poniesienia nakładów oraz odsetek od tego roszczenia. Wysokość należnego z tego tytułu odszkodowania ustalono na kwotę 35.787 zł (a nie 59.950 zł), czyli po 17.893,50 zł dla małżonków D. i T. H. oraz dla B. H. (zamiast po 29.775 zł). Kwota zasądzona na rzecz B. H. uległa zatem zmniejszeniu do 42.579,50 zł (24.686 zł + 17.893,50 zł), a na rzecz D. H. i T. H. (1) do 54.922,50 zł (37.029 zł + 17.893,50 zł); skorygowano również datę początkową odsetek od kwot po 17.893,50 zł na 25 maja 2018 r., a w pozostałej części żądanie powodów oddalono.

W związku z powyższym, mając również na uwadze wysokość udziałów powodów we współwłasności nieruchomości, powódce B. H. winna przyspaść kwota 29.775 zł (1/2 i tyleż samo powodom D. H. i T. H. (1) – 1/2 x 59.950 zł).

Koszty postępowania winny być rozliczone oddzielnie między pozwanym a B. H. i między pozwanym a D. H. i T. H. (1) – na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. D. H. i T. H. (1) są we wzajemnej relacji współuczestnikami materialnymi ze względu na łączącą ich wspólność majątkową małżeńską, natomiast z B. H. łączy ich współuczestnictwo formalne. B. H. przegrała postępowanie w 22%, powinna więc otrzymać od pozwanego 78% poniesionych w obu instancjach kosztów, zwracając mu 22% kosztów wiążących się z jej roszczeniem, natomiast powodowie D. i T. H. przegrali w 18%, zatem koszty postępowania z pozwanym winny być rozliczone w stosunku 82% do 18%.

Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu.

Zmiana wyroku nastąpiła na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., natomiast w pozostałej części apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c.

Jacek Nowicki Małgorzata Gulczyńska Ryszard Marchwicki