

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Ryszard Marchwicki

Sędziowie: Ewa Staniszevska

Małgorzata Mazurkiewicz- Talaga

po rozpoznaniu w dniu 8 października 2020 roku w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko (...) sp. z o.o. w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 30 grudnia 2019 roku w sprawie I C 891/17

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1) w punkcie 1 w ten tylko sposób, że początkowy termin odsetek za opóźnienie od kwoty 5.000 zł ustala od dnia 25 kwietnia 2018 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 48.563,80 zł od dnia 14 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty, oddalając w pozostałym zakresie powództwo o odsetki od kwoty 53.563,80 zł ;

2) w punkcie 2 w ten tylko sposób , że termin początkowy odsetek za opóźnienie od kwoty 45.000 zł. ustala od dnia 28 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty, a od kwoty 78.637 zł. od dnia 19 maja 2017 roku do dnia zapłaty; oddalając w pozostałym zakresie powództwo o odsetki od kwoty 123.637 zł.;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 4.050 zł. (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

## UZASADNIENIE

Powód M. B. w pozwie z 5 marca 2014 roku domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. 50.000 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na dochodzoną pozewem kwotę składały się:

- 45.000 zł. odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości,

- 5.000 zł. odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego.

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. w odpowiedzi na pozew z 12 maja 2014 roku wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pismem z 24 kwietnia 2017 roku powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że domagał się zasądzenia od pozwanego 128.637 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że do 31 grudnia 2015 roku odsetki te należne są w wysokości odsetek ustawowych, a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty odsetki te należne są w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. (k. 354-355)

Pismem z 29 maja 2018 roku powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że domagał się zasądzenia od pozwanego 182.200,80 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem, że do 31 grudnia 2015 roku odsetki te należne są w wysokości odsetek ustawowych, a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty odsetki te należne są w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie. (k. 502)

Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z 30 grudnia 2019 roku:

1) zasądził od pozwanej na rzecz powoda tytułem odszkodowania za konieczność poniesienia nakładów akustycznych na nieruchomość 53.563,80 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od 12 marca 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku, a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

2) zasądził od pozwanej na rzecz powoda M. B. tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości 123.637 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od 12 marca 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie;

3) w pozostałym zakresie żądanie powoda oddalił;

4) kosztami postępowania obciążył pozwaną pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd Okręgowy ustalił, że L. P. Ł. powstało w 1913 roku jako pruskie lotnisko wojskowe 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 roku powstało Przedsiębiorstwo Państwowe (...), które przejęło zarządzanie lotniskiem w Ł..

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

W 1996 roku rozpoczęto rozbudowę i modernizację terminalu (przeprojektowanie całego obiektu, zmiana funkcjonalności pomieszczeń, połączenie hal przylotów i odlotów) oraz podpisano porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...), której udziałowcy podpisali porozumienie w sprawie utworzenia spółki (...), która powstała w dniu 11 lipca 1997 roku.

W 2000 roku 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 roku oddano do użytku dwa nowoczesne terminale: pasażerski i cargo oraz nową płytę postojową.

W 2002 roku uruchomiono połączenia do W. i F. na Menem. W 2003 roku uruchomiono połączenia do K./B., W., M. i L., a także oddano do użytkowania zmodernizowany terminal GA. W 2004 roku 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 roku przystąpiono do rozbudowy terminala pasażerskiego i dostosowano infrastrukturę do obsługi ruchu w strefie S..

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

W kwietniu 2011 roku rozpoczęto rozbudowę terminala pasażerskiego, a w czerwcu 2011 rozpoczęto rozbudowę płaszczyzn lotniskowych. W lipcu 2012 roku rozpoczęto kontynuację rozbudowy terminalu 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 roku skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.223 operacji lotniczych. W 2008 roku natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano 23.609. W 2012 roku z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

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

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P., którego zarządcą jest (...) Sp. z o.o., z siedzibą w P.. Przedmiotowa uchwała wyznaczyła zewnętrzną granicę obszaru ograniczonego użytkowania na podstawie: (1) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55\text{dB}$ , pochodzącego do startów, lądowań i przelotów statków powietrznych; (2) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 45\text{dB}$ , pochodzącego od startów, lądowań i przelotów, statków powietrznych; (3) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 50\text{dB}$ , pochodzącego od pozostałych źródeł hałasu związanych z działalnością lotniska; (4) izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy  $LA_{eqN} = 40\text{dB}$ , 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 izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 60\text{dB}$  oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 50\text{dB}$ , pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych oraz izolinii równoważnego poziomu dźwięku A dla pory dnia  $LA_{eqD} = 55\text{dB}$  oraz dla nocy  $LA_{eqN} = 45\text{dB}$ , 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 28 lutego 2012 roku.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,100 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka gruntu nr (...) w dniu 28 lutego 2012 roku była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla gminy T.. Nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem M.4 – tereny zabudowy mieszkaniowej o dużej intensywności.

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

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

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 LAeqD = 60 dB oraz dla nocy LAeqN = 50dB, 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 roku), a cen obecnych, spadła o 123.637 zł.

Budynek powoda spełnia wymagania polskich norm z zakresu izolacyjności akustycznej dla występującego w środowisku hałasu z wyłączeniem hałasu lotniczego. Źródłem hałasu na tym terenie są niskie przeloty samolotów związane z operacjami startu oraz lądowania na płycie lotniska. Słyszalny jest również hałas operacji naziemnych związanych z operacjami startu i lądowania. Budynek powoda znajduje się blisko osi pasa startowego w kierunku P., co stawia go w grupie budynków o najwyższych zagrożeniach akustycznych. W pobliżu nieruchomości brak źródeł hałasu przemysłowego, linii kolejowych, linii elektroenergetycznych, dla których stwierdzono by wartości poziomu hałasu były większe od dopuszczalnych, określonych normami w przepisach prawa.

Poziom równoważny hałas od ruchu lotniczego w środowisku dla budynku powoda, przy ul. (...) w P. ma wartość 62 dB z prognozą wzrostu hałasu do 64 dB. W Polskiej Normie PN-87/B- (...) 02 dopuszczalny poziom hałasu wewnątrz pomieszczeń w porze nocnej wynosi 30 dB.

Obecnie budynek powoda nie spełnia wymogów powołanej wyżej normy: Ochrona przed hałasem w budynkach – Część 3: Wymagania dotyczące izolacyjności akustycznej przegród w budynkach i elementów budowlanych”, wymaga nakładów w związku z wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. w postaci wymiany okien w czterech pokojach na parterze oraz dziesięciu pokojach na piętrze – według specyfikacji przedstawionej w tabeli 8.2.16 opinii biegłej akustyk (k. 236 verte) oraz wprowadzenia wentylacji mechanicznej. Przy wymianie okien należy uwzględnić cały system o wysokiej izolacyjności akustycznej wraz ze specjalistycznym montażem. Konieczne jest zapewnienie stałego napływu powietrza. W budynku powoda optymalnym rozwiązaniem, skutecznym bez względu na pogodę, jest wprowadzenie wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła oraz wstępnym

ogrzaniem powietrza zimą. Dla wykonania nakładów w tym zakresie niezbędne jest sporządzenie projektu wentylacji pomieszczeń dostosowanego do specyfiki budynku powoda.

Wartość powyższych nakładów (wymiana stolarki okiennej, montaż instalacji wentylacji), niezbędnych dla zachowania prawidłowego klimatu akustycznego w budynku powoda według cen aktualnych wynosi 53.563,80 zł. brutto.

W przepisany terminie, pismem z 24 lutego 2014 roku, powód zgłosił pozwanemu roszczenia w związku z wprowadzeniem strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Ł. wskazując, że one spadku wartości nieruchomości oraz koniecznych nakładów do poniesienia kosztów rewitalizacji akustycznej budynku. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do zapłaty 260.000 zł. w terminie 14 dni od otrzymania wezwania.

Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu 25 lutego 2014 roku. Strony nie doszły jednak do porozumienia.

Zasadniczymi dowodami w sprawie były opinie biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości R. D., biegłej sądowej w dziedzinie akustyki T. W. oraz biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości i budownictwa J. W. – uzupełnione pisemnymi odpowiedziami na zarzuty stron oraz ustnymi wyjaśnieniami złożonymi przez biegłych na rozprawach. Opinie te były konsekwentnie kwestionowane przez stronę pozwaną.

Zdaniem Sądu I instancji wskazane opinie, ich pisemne uzupełnienia oraz zeznania biegłych okazały się wbrew stanowisku pozwanego - co do zasady przydatne do rozstrzygnięcia sprawy.

Opinię biegłego R. D. w zakresie szacującym spadek wartości nieruchomości wraz z opinią uzupełniającą Sąd uznał za w pełni wiarygodną i przydatną, zaś treść przedstawionych przez pozwanego dokumentów prywatnych – analiz wpływu hałasu lotniczego na wartość nieruchomości oraz opinii dotyczącej zmiany wartości rynkowej wybranych przez pozwanego nieruchomości w zakresie wartości współczynnika (...) nie podważyły skutecznie wniosków i metodologii przyjętej przez biegłego. W konsekwencji to właśnie opinia biegłego stanowiła podstawę do dokonania w sprawie ustaleń istotnych z punktu widzenia jej rozstrzygnięcia.

Opinia biegłego R. D. sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły wskazał na czym oparł się wydając opinię, z jakich korzystał źródła i jaką posłużył się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie.

Nie były zasadne twierdzenia, że badania przeprowadzone w związku z działalnością lotniska wojskowego P. - K. nie mogą posłużyć do wyliczenia szkody w rozpoznawanej sprawie. Sąd wskazał, że z opinii sporządzonej w niniejszej sprawie wynika, iż hałas odczuwany na objętej nią nieruchomości oraz ograniczenia w zakresie wykonywania prawa własności są czynnikami, które w największym stopniu wpływają na spadek jej wartości. Tożsame wnioski płyną z opinii dotyczących oszacowania spadku wartości nieruchomości w związku z wejściem w życie strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - K.. Pozwala to zatem uznać, że reakcja rynku w obu przypadkach jest zbliżona, co nie wyklucza zastosowania w rozpoznawanej sprawie tej samej lub zbliżonej metody szacowania nieruchomości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, o nieprawidłowości opinii nie mogła także świadczyć ilość i charakter nieruchomości przyjętych przez biegłego do porównania. Zauważyć należy, że biegły sporządził opinię przy zastosowaniu podejścia porównawczego, przy użyciu metody korygowania ceny średniej. Przy wyborze takiej metody do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Biegły w sporządzonej opinii spełnił ten warunek, a w opinii uzupełniającej szerzej odniósł się do zarzutów pozwanego w tym zakresie.

W opinii uzupełniającej biegły w sposób jasny przedstawił, w jaki sposób ustalono współczynnik  $S_w$  – utraty wartości, skąd wyekscerpowano materiał badawczy, w jakim programie komputerowym był on liczony

Odnosząc się do zarzutu pozwanego, jakoby biegły w sposób niekonsekwentny ustalał bądź definiował cechy nieruchomości biegły wyjaśnił, że chociaż wykonana przez niego opinia jest jedna, to w rzeczywistości stanowi ona dwa niezależne opracowania – pierwsze z nich dotyczy ustalenia wartości nieruchomości powoda, a druga ustalenia ewentualnego spadku ich wartości w związku z ustanowieniem (...). Niezależne analizy dotyczące innych próbek badawczych i mające inne cele nie muszą – a nawet nie powinny – opierać się na tych samych cechach porównawczych, zatem nieuprawniony jest zarzut pozwanego dotyczący „nowych cech” czy ich „policzalnego lub niepoliczalnego charakteru”.

Sąd I instancji równie pozytywnie opinię sporządzoną przez biegłą z dziedziny akustyki T. W., która w sposób wyczerpujący odniosła się do tezy dowodowej postawionej przez Sąd. T.-K.-W. ustaliła, że nieruchomość powoda spełnia wymagania polskich norm izolacyjności oraz wskazała, jakie czynności należy podjąć, aby został zachowany komfort akustyczny budynku w związku z działalnością pozwanego portu lotniczego. Biegła przedstawiła spis koniecznych prac modernizacyjnych, których wykonanie zapewni istnienie odpowiednich warunków akustycznych. Sporządzona przez biegłą akustyk opinią była wprawdzie kwestionowana przez pozwanego, jednakże na rozprawie biegła szczegółowo i merytorycznie odniosła się do podniesionych zarzutów i przedstawiła stosowaną przez siebie metodę, jak i wskazała precyzyjnie na czynniki wpływające na izolacyjność okna.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że biegła dokonała jedynie szacunkowej wyceny koniecznych do poniesienia celem zapewnienia właściwego komfortu akustycznego w budynku powoda nakładów – która nie posłużyła za przedmiot ustaleń – i wskazała, iż wycena ta podlega ewentualnej weryfikacji przez biegłego z zakresu budownictwa. Ponadto, biegła zaznaczyła, iż problem wentylacji pomieszczeń wymaga rozwiązania przez specjalistów z tej dziedziny.

W powyższych okolicznościach zlecono wydanie opinii biegłemu z dziedziny budownictwa w zakresie ustalenia wartości nakładów niezbędnych do zniwelowania negatywnych skutków oddziaływania na nieruchomość ze strony lotniska Ł. w zakresie wskazanym przez biegłego akustyka dr T. W. w opracowanej przez biegłą ekspertyzie. W tym stanie rzeczy biegły J. W. dokonał wyceny nakładów wskazanych przez biegłego akustyka (określając je na 53.563,80 zł. brutto). Opinia biegłego J. W. w zakresie nakładów została uznana w całości za rzetelną, prawidłową i przydaną. Ponadto, na rozprawie 16 lipca 2018 roku biegły w sposób rzeczowy odniósł się do uwag przedłożonych przez stronę pozwaną, omawiając zagadnienia budzące wątpliwości. Przedstawione wyjaśnienia uznano za trafne i w pełni przekonujące.

Nieprzydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazała się w ocenie Sądu Okręgowego opinia sporządzona na wniosek pozwanego przez biegłego sądowego K. S.. Biegły we wnioskach sporządzonej ekspertyzy wskazał, iż w budynku należącym do powoda możliwe jest zastosowanie zarówno systemu wentylacji zaproponowanego przez biegłą akustyk jak i innego rozwiązania. Biegły zasugerował jednocześnie, iż rozwiązanie zaproponowane przez biegłą sądową T. W. nie jest rozwiązaniem standardowo stosowanym w domach jednorodzinnych. Należy jednak zauważyć, iż biegły w sporządzonej przez siebie opinii potwierdził możliwość i dopuszczalność zamontowania w budynku powoda wentylacji nawiewno-wywiewnej, a poczynione przez niego uwagi nie mogły stanowić podstawy dla uznania za niezasadne twierdzeń zawartych w opinii biegłej akustyk. Sąd podkreślił, iż sporządzająca ekspertyzę biegła sądowa T. W. przeprowadziła wizję lokalną budynku powoda i dokonała szczegółowej analizy przegród akustycznych, by następnie kompleksowo ocenić zakres niezbędnych do poczynienia nakładów celem zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego. Powyższe prowadzi więc do wniosku, iż zaproponowany przez biegłą system wentylacji jest rozwiązaniem o charakterze optymalnym, albowiem w pełni koresponduje ono z pozostałymi zaproponowanymi przez biegłą elementami, tj. konkretnego typu stolarką okienną – i w tym zakresie tworzy integralną całość, której ewentualna modyfikacja poprzez zastosowanie innego niż zaproponowany systemu wentylacji prowadziłaby do zniwelowania pożądanego skutku w postaci zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego (zgodności z właściwymi normami) w budynku powoda.

W tych okolicznościach za podstawę ustaleń w zakresie nakładów uznano kompilację opinii biegłej akustyk i opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości i budownictwa, ustalając wartość nakładów niezbędnych dla zapewnienia komfortu akustycznego na 53.563,80 zł.

Następnie Sąd Okręgowy powołał podstawy prawne rozstrzygnięcia, tj. art. 129 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska.

Skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu.

Bezspornym w niniejszej sprawie było, że 30 stycznia 2012 roku Sejmik Województwa (...) podjął uchwałę nr XVIII/302/12 w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska P. - Ł. w P.. Obszar ograniczonego użytkowania podzielony został na dwie strefy - wewnętrzną i zewnętrzną, w zależności od odległości od lotniska P. - Ł. i poziomu natężenia hałasu w danej strefie. Niniejsze postępowanie wykazało, że nieruchomość objęta postępowaniem została zakwalifikowana do strefy wewnętrznej.

Powód zgłosił pozwanemu roszczenie przed upływem terminu zawitego liczonego od daty wejścia w życie tej uchwały. Dokonał tego pismem z 24 lutego 2014 roku, doręczonym pozwanemu 25 lutego 2014 roku, czyli przed upływem dwóch lat od wejścia w życie uchwały ustanawiającej obszar ograniczonego użytkowania.

Dla powstania roszczenia odszkodowawczego powoda konieczne było wystąpienie następujących przesłanek: ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przewidziany ustawą, powstanie szkody, 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.

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 powód również upatrywał źródła szkody). Nadto z treści powołanego wyżej rozporządzenia jasno wynika, że nieruchomość objęta została ograniczeniami w zakresie jej zabudowy. 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 emisji 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 emisje (np. hałas).

Na skutek wprowadzenia w życie powołaną wyżej uchwałą Sejmiku Województwa (...) obszaru ograniczonego użytkowania, przedmiotowa nieruchomość 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. Oczywistym 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 11 lipca 1957 roku; wyrok Sądu Najwyższego z 22 listopada 1963 roku). 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.

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 123.637 zł. W konsekwencji właśnie ta kwota podlegała zasądzeniu na rzecz powoda z powyższego tytułu.

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.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do kolejnego żądania powoda, a mianowicie odszkodowania odpowiadającego nakładom koniecznym do zapewnienia nieruchomości właściwego klimatu akustycznego.

Na konieczność zapewnienia właściwych warunków akustycznych budynków wskazują wymagania wskazane w załączniku nr 3 rozporządzenia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. w razie określenia na obszarze ograniczonego użytkowania wymagań technicznych dotyczących budynków szkodą, 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. Wysokość tej szkody – nakładów koniecznych na zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach budynku została wykazana poprzez opinię biegłego sądowego na podstawie opinii biegłej akustyk oraz na podstawie opinii dotyczącej określenia wartości tych nakładów ostatecznie na 53.563,80 zł. Sąd I instancji podkreślił, że wartość podana przez biegłą sądową T. W. miała charakter orientacyjny, natomiast szczegółowego wyliczenia wartości tych nakładów podjął się w swej opinii biegły J. W.. Nie budziły natomiast wątpliwości Sądu rozwiązania akustyczne i nawiewne przyjęte przez biegłą akustyk, która wskazała na optymalne rozwiązanie w zakresie montażu wentylacji i które – pomimo polemiki poczynionej przez biegłego sądowego K. S. – w pełni korespondowało z pozostałymi zaproponowanymi przez biegłą elementami, tj. stolarką okienną. Pomimo zarzutów pozwanego, rozwiązanie dotyczące montażu wentylacji zaproponowane przez biegłą akustyk nie budziło więc żadnych zastrzeżeń Sądu, bowiem tworzy ono integralną całość, której ewentualna modyfikacja poprzez zastosowanie innego niż zaproponowany systemu wentylacji prowadziłyby do zniwelowania pożądanego skutku w postaci zapewnienia odpowiedniego komfortu akustycznego w budynku powoda.

Zasądzenie na rzecz powoda kosztów rewitalizacji akustycznej budynku może nastąpić bez względu na to, czy powód takie koszty poniósł, czy też nie. Wskazać należy, że sama wykładnia językowa art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. 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. 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 dokonaniu wykładni wskazanego przepisu należy zwrócić uwagę, że celem uregulowań art. 129 i 136 u.p.o.ś. jest ułatwienie osobom poszkodowanym w wyniku wprowadzenia



obszaru ograniczonego użytkowania dochodzenia roszczeń odszkodowawczych. Należy zatem przyjąć, że wskazanie na koszty poniesione w celu spełnienia wymagań technicznych przez istniejące budynki miało wyeliminować spory co do objęcia tych kosztów obowiązkiem naprawienia szkody. Jako element szkody uznano „także szkody poniesione”, a nie „wyłącznie koszty już poniesione”, przepis art. 136 ust. 3 u.p.o.ś. nie można traktować jako zawężającego zakres odszkodowania wskazany w art. 129 ust. 2 cytowanej ustawy.

O odsetkach ustawowych od zasądzonej należności głównej Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c..

Z załączonych do pozwu dokumentów wynika, że powód zgłosił szkodę pozwanemu w piśmie z 24 lutego 2014 roku, wskazując 14 dniowy termin zapłaty, który biegł od dnia doręczenia pozwanemu wezwania, tj. od 25 lutego 2014 roku. W dokumencie tym swoje żądania powód określił na 260.000 zł. Wobec tego należało uznać, że od upływu wskazanego terminu pozwany pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia i obowiązany jest do świadczenia odsetkowego.

Pozwany apelacją zaskarżył wyrok w części, tj. w pkt 1,2 i 4, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego ti.:

1.1. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z zm., dalej jako „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 obszar ograniczonego użytkowania ( (...)), podczas gdy prawidłowa wykładnia wskazanych przepisów prowadzi do wniosku, iż 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 (...);

1.2. art. 129 ust. 2 p.o.ś., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że w przedmiotowej sprawie wystąpiła szkoda, pomimo iż 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, np. sprzedaży nieruchomości należącej do powodów;

1.3. 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, iż aby móc skutecznie dochodzić odszkodowania konieczne jest faktyczne poniesienie wydatków na rewitalizację akustyczną;

1.4. art. 361 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że naprawieniu podlega szkoda, która jeszcze nie powstała, tak jak w niniejszej sprawie, w której nie doszło jeszcze do utraty składników majątkowych, czy też do poniesienia przez powoda nieplanowanych (niezgodnych z ich wolą) wydatków;

1.5. 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 powoda, podczas gdy już wprost z treści tych przepisów wynika, że są to tylko różne postaci tej samej szkody;

1.6. 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;

1.7. 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;

1.8. 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 o zapłatę odszkodowania stało się wymagalne z chwilą wezwania do zapłaty, podczas gdy, skoro odszkodowanie zostało obliczone według cen aktualnych, tj. cen z daty jego ustalania (orzekania), stało się ono wymagalne dopiero z datą wyrokowania i najwcześniej od tej daty dłużnik (pozwany) pozostaje w opóźnieniu uzasadniającym zapłatę odsetek;

1.9. art. 118 k.c. (w dotychczasowej oraz znowelizowanej treści) w zw. z art. 5 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 roku 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 ti.:

2.1. 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 przez Sąd I Instancji, że wystąpienie szkody dochodzonej na gruncie art. 129 ust. 2 p.o.ś. oraz rozmiar takiej szkody zostały w niniejszej sprawie udowodnione przez powoda, pomimo iż powyższe okoliczności nie zostały udowodnione, w szczególności nie zostały udowodnione ze względu na wadliwość przedstawionych w sprawie opinii biegłych;

2.2. art. 244 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie przez Sąd I Instancji ustaleń sprzecznych z treścią dokumentu urzędowego w postaci decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, WOO-II.4230.1.2011JS (w aktach sprawy) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. (wyciąg w aktach sprawy) oraz poprzez odmówienie mocy dowodowej wskazanym dokumentom;

2.3. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przerzucenie na biegłych 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 biegłych w tym zakresie przy wydawaniu rozstrzygnięcia;

2.4. 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 biegłych zawierających zasadnicze błędy metodologiczne, które uniemożliwiają potraktowanie ich jako rzetelnego środka dowodowego, mającego za zadanie wyjaśnienie okoliczności wymagających wiadomości specjalnych;

2.5. art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez oparcie się w skarżonym wyroku na treści opinii przedstawionych w niniejszej sprawie, a przygotowanych przez biegłych nie mających dostępu do dziennika budowy, pełnej dokumentacji projektowej i powykonawczej, a także decyzji o pozwoleniu na budowę wraz z dokumentacją udowadniającą stan nieruchomości na datę 28 lutego 2012 roku, które to dokumenty są konieczne dla rzetelnego określenia stanu faktycznego (w tym technicznego) nieruchomości powodów;

2.6. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy strona pozwana w toku postępowania podnosiła szereg merytorycznych zarzutów do opinii biegłego, a wnioskowany dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

2.7. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., poprzez całkowite pominięcie zastrzeżeń pozwanego względem przedstawionych w sprawie opinii biegłych oraz pominięcie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania wadliwości metodologicznej oraz merytorycznej przedmiotowych opinii, czym Sąd I Instancji doprowadził do faktycznego pozbawienia strony pozwanej możliwości obrony jej praw;

2.8. art. 207 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 193 k.p.c., poprzez brak wyznaczenia terminu na udzielenie odpowiedzi na rozszerzenia powództwa strony powodowej;

2.9. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 244 k.p.c., poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których sąd odmówił mocy dowodowej dowodom powołanym przez stronę pozwaną, w tym w szczególności decyzji (...) Dyrektora Ochrony Środowiska w P. z dnia 28 lutego 2011 roku, WOO-II.4230.1.2011.JS. (w aktach sprawy) i Raportu o oddziaływaniu na środowisko „Rozbudowa i modernizacja (...) Spółka z o.o. im. H. W. (wyciąg w aktach sprawy), a także przyczyn, dla których sąd wyprowadził ustalenia sprzeczne z treścią wskazanych dokumentów;

2.10. 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 w uzasadnieniu wyroku przyczyn, ze względu na które Sąd nie przychylił się do wniosków strony pozwanej o powołanie innego biegłego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości.

### **Apelujący wnioś o**

- zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości, jak również zasądzenie od strony powodowej na rzecz strony pozwanej zwrotu kosztów procesu w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

- zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej skarżący wnioś o uchylenie wyroku w skarżonej części i przekazanie do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji; pozostawienie Sądowi I Instancji rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, w tym kosztach zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

### **Apelacja okazała się uzasadniona jedynie częściowo w zakresie, w jakim kwestionowała ustalenie początkowego terminu płatności ustawowych odsetek za opóźnienie.**

W pierwszej kolejności za bezzasadny uznać należało zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut taki może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli apelacyjnej, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania (tak w wyroku SN z 4 marca 2006 roku, w sprawie II PK.210/08).

Tymczasem uzasadnienie Sądu I instancji spełnia wymagania jakie stawia się w art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie wyjaśnienia podstawy faktycznej wyroku, polegające na wskazaniu ustalonych faktów oraz dowodów, na których oparł swe rozstrzygnięcie, odnosząc się jednocześnie do stanowiska przedstawionego przez strony. Tym samym spełniony został obowiązek wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, przyjmując je za własne. Wbrew zarzutom apelującej ustaleń tych Sąd Okręgowy dokonał bez obrazy art. 233 § 1 k.p.c. - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie skarżąca nie wykazała by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym.

Niezasadny był zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. Nie ulega wątpliwości i nie wymaga szerszego uzasadnienia fakt konieczności oparcia się przez sąd przy rozstrzygnięciu sporu na specjalistycznych danych dotyczących wartości nieruchomości znajdujących się w obszarze ograniczonego użytkowania i poza nim. Sąd z braku wiadomości specjalnych, nie jest uprawniony do dokonywania odpowiednich ustaleń bez zasięgnięcia opinii biegłego, toteż właściwym środkiem dowodowym służącym wyjaśnieniu tych okoliczności mógł być dowód z opinii biegłego. Dowód taki został przeprowadzony przez Sąd Okręgowy i uwzględniony przy dokonaniu ustaleń faktycznych. Sąd ten wskazał

szereg argumentów, które zdecydowały o uznaniu opinii sporządzonej przez biegłego R. D. za przydatną w sprawie. Kierując się uwagami zgłoszonymi przez stronę pozwaną do opinii pisemnej, Sąd słuchając biegłego na rozprawie szczegółowo wyjaśnił zasadność zastrzeżeń. Omówił te kwestię wyczerpująco w uzasadnieniu wyroku uznając, że zgłoszone uwagi nie podważyły pozytywnej oceny nadanej temu dokumentowi.

W apelacji podniesiono zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. przez odmowę sporządzenia opinii przez innego biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw do uwzględnienia wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Specyfika oceny dowodu z opinii biegłych wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Odwołanie się przez sąd do tych kryteriów oceny stanowi więc należyte i wystarczające uzasadnienie przyczyn uznania opinii biegłych za przekonujące /por. wyrok SN z 7 kwietnia 2005 roku w sprawie IICK 572/04, Lex nr 151656/. Sąd dezaprobatą strony pozwanej dla wniosków biegłego – niekorzystnych z punktu widzenia jego interesów w sprawie- nie mogła stanowić podstawy prowadzenia dalszego postępowania dowodowego. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza ocena tego, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy, zaś okoliczność, że opinia nie ma treści odpowiadającej stronie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłych /por. post. SN 3 września 2008 roku w sprawie IUK 91/08, Lex nr 785520 /.

Wskazać też należy, że Sądowi z urzędu a pozwanej z przyczyn oczywistych jako stronie pozwanej wiadomym jest, iż w dotąd licznych już analogicznych sprawach (kilkadziesiąt) opinie wydawali różni biegli sądowi i żaden z nich nie stwierdził aby nie doszło do obniżenia wartości nieruchomości położonej w strefie wewnętrznej na skutek utworzenia o.o.u. Pozwana formułując wniosek o powołanie innego biegłego, nie przywołała żadnej odmiennej opinii biegłego sądowego.

Dodać należało, że kwalifikacje formalne biegłego R. D. oraz ogromne doświadczenie w podobnych rodzajowo sprawach, pozwalają na stwierdzenie, że wydana w niniejszym procesie opinia ma charakter kompleksowy.

Warto w powyższym kontekście zwrócić uwagę na stanowisko Rady Krajowej (...) Federacji Stowarzyszeń (...) w sprawie granic weryfikacji przydatności dowodowej operatów szacunkowych oraz wykładni pojęcia wiedzy specjalnej rzeczoznawcy majątkowego (które znane jest Sądowi II instancji i pozwanej w związku innymi sprawami rozpoznawanymi przez tut. Sąd, m.in. I ACa 1472/15, z powództwa przeciwko pozwanej). Arbitralna krytyka, jak wskazano w stanowisku, zawartości merytorycznej wycen, praktykowana przez podmioty w różny sposób powiązane z wynikiem wyceny, jest zjawiskiem niepokojącym, podważającym zaufanie i szacunek do zawodu rzeczoznawcy majątkowego (...). Rzeczoznawca majątkowy stoi na straży obiektywnego, a więc bezstronnego, spojrzenia na sprawę wartości nieruchomości. Próba obiektywizacji wartości nieruchomości, w warunkach wolnego rynku, wymaga od rzeczoznawcy majątkowego specyficznej, interdyscyplinarnej wiedzy o uwarunkowaniach prawnych, technicznych, mikro i makroekonomicznych, mających wpływ na cenę, za którą potencjalny, przeciętny nabywca gotów jest nabyć szacowaną nieruchomość. (...) W procesie szacowania nieruchomości podstawowym zadaniem rzeczoznawcy majątkowego jest odzwierciedlenie reguł właściwego rynku nieruchomości, w tym preferencji nabywców, których nie da się w pełni uwarunkować i ujarzmić przepisami prawa. Istota wartości osadzona jest bowiem w ekonomii, toteż w praktyce nie jest możliwe wywiedzenie wszystkich reguł wyceny nieruchomości z przepisów prawa. Cena, obok obiektywnych przestanków, ma zawsze elementy subiektywne. Także określenie poziomu wartości, rozumianej jako hipoteza ceny, przez powołanego do tego eksperta nie zlikwiduje dyskrecjonalności wyceny. Nawet najbardziej wszechstronna znajomość rynku nie zapewni w pełni obiektywnego wyniku, dlatego różnice oszacowanych dla tożsamego celu wartości tej samej nieruchomości, nie zawsze świadczą o wadliwie sporządzonych wycenach. Metody porównawcze cechuje bowiem pewna doza subiektywizmu, u którego podstaw leży wybór porównywalnej nieruchomości i opieranie szacunku na danych historycznych. Subiektywizm nie oznacza tutaj rzecz jasna dowolności.

W związku z powyższym, mniej niż fragmentaryczna analiza wniosków opinii biegłego, zawarta w apelacji, na podstawie której pozwana sformułowała zarzuty wobec opinii, nie mogła prowadzić do weryfikacji rozstrzygnięcia.

Sąd II instancji po szczegółowym zapoznaniu się z treścią opinii biegłego sądowego podzielił stanowisko Sądu I instancji, że jest ona przekonująca, logiczna i rzetelna. Jej treść nie nasuwa wątpliwości, które uzasadniałyby prowadzenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego.

Z tych też przyczyn nie uwzględniono wniosków apelacji o przeprowadzenie dowodu z opinii drugiego biegłego sądowego.

Pozwana kwestionując opinie pozostałych opiniujących w sprawie biegłych, tj. T. W. oraz R. W. powołała bardzo ogólnikową argumentację. Nie zawiera ona jakiegokolwiek kwestii, która nie byłaby przedmiotem wyczerpującej oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, którą to Sąd II instancji podziela.

Dodać należało, że nie należy systemu wentylacji mechanicznej utożsamiać z zwiększeniem komfortu i podniesieniem standardu nieruchomości, skoro jedynie taki system jest w stanie przywrócić w nieruchomości powoda warunki normowe. Pozwany nie dostrzega, że konieczność stosowania takiego systemu nigdy nie dorówna możliwości wentylacji budynku poprzez naturalną wymianę powietrza, pomijając fakt wydatków na energię elektryczną jakie za sobą pociąga. Okna o podwyższonej izolacyjności akustycznej zapewniają parametry tylko w przypadku pozostawienia tych okien w pozycji zamknięte. W tej sytuacji zastosowanie wentylacji nawiewno – wywiewnej zrównoważonej (mechanicznej) nie stanowi podniesienia standardu budynku.

Trafnie pozwana zarzuciła, że w sprawie doszło do naruszenia art. 201 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 193 k.p.c. Uchybienie to nie wpływa jednak na wynik sprawy, nie prowadzi zwłaszcza do nieważności postępowania. W piśmie procesowym z 19 maja 2017 roku pozwany zawarł swoje stanowisko także w odniesieniu do rozszerzonego powództwa.

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

I tak, organ administracyjny – (...) Dyrektor Ochrony Środowiska w P. w toku postępowania administracyjnego zainicjowanego wnioskiem pozwanej spółki, poddał ocenie oddziaływanie na środowisko szeregu innych czynników, poza hałasem, które obejmowała inwestycja modernizacji i rozbudowy lotniska. W szczególności organ administracji analizował wpływ inwestycji na środowisko przyrodnicze, w tym na obszary chronione, a szczególności na gatunki, siedliska przyrodnicze lub siedliska gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony zostały wyznaczone obszary Natura 2000. Organ nie stwierdził negatywnego oddziaływania inwestycji w tym zakresie. Organ uznał także, że nie będzie stanowiła zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego i wodnego, gospodarka wodno – ściekowa jaką zamierza prowadzić inwestor – pozwana spółka. Z raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko wynika również, że w miejscach dostępnych dla ludności spełnione będą wymagania wynikające z przepisów ochrony środowiska, w zakresie emisji pola elektromagnetycznego oraz, że nie dojdzie do przekroczenia norm regulujących emisję spalin.

W związku natomiast z wykazaniem braku dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych, i organizacyjnych zapewniających dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska dla planowanego przedsięwzięcia należało utworzyć obszar ograniczonego użytkowania.

Istotą warunków określających zasady eksploatacji lotniska i wykonywania operacji obsługowych samolotów w dziedzinie ochrony przed hałasem jest, jak wskazano w decyzji (...) Dyrektora Ochrony środowiska w P. z 28 lutego 2011 roku - minimalizacja wielkości jego emisji do środowiska poprzez działania organizacyjne. Zasady te winny być powinnością eksploatacyjną i mieć charakter stałych, obowiązkowych dobrych praktyk.

Innymi słowy, to plany inwestycyjne - rozbudowy i modernizacji (...) - okazały się mieć tak istotny wpływ na środowisko akustyczne wokół lotniska, że zaistniała konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

Wszelkie działania podejmowane przez pozwaną spółkę mające na celu niwelowanie negatywnych skutków funkcjonowania portu lotniczego, będą zawsze jedynie działaniami zaradczymi w ramach stanu, w którym mieszkańcy nieruchomości położonych w (...) są zmuszeniu znosić ponadnormatywny hałas.

Wobec uznania za bezzasadne wszystkich zarzutów apelacyjnych dotyczących prawa procesowego przejść należy do zarzutów dotyczących się podstawy materialnej rozstrzygnięcia. Zarzut naruszenia art. 129 ust.2 ustawy z 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska /dalej uoś/ przez błędną jego wykładnię nie zasługiwał na uwzględnienie.

Obszerne rozważania prawne Sądu I instancji Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne. Nie ma podstaw, aby przyjmować, że możliwość dochodzenia roszczeń wynikających z ustawy przysługuje tylko w sytuacji powstania nowego lotniska, zmiany charakteru lotniska z lokalnego na międzynarodowe lub znaczącej rozbudowy lotniska bądź wprowadzenia ruchu lotniczego na nieużywane lotnisko. Takich roszczeń dochodzić można również w sytuacji wprowadzenia o.o.u na funkcjonujące od dawna lotnisko, pod warunkiem wykazania szkody będącej skutkiem niedochowania standardów ochrony przed hałasem.

Nie można podzielić stanowiska pozwanej o braku związku przyczynowego pomiędzy utworzeniem o.o.u. i ograniczeniami powoda w korzystaniu z nieruchomości wynikającymi z hałasu a potencjalnym brakiem możliwości sprzedaży za cenę, za którą można nabyć nieruchomości o innym położeniu. Szkoda w tym wypadku jest niewątpliwa i jest ona równa spadkowi wartości nieruchomości, niezależnie od faktu czy jest ona przedmiotem obrotu teraz czy w przyszłości. Wynika to jednoznacznie z ustaleń Sądu poczynionych na podstawie opinii biegłego, której wartość omówiono powyżej wobec zastrzeżeń proceduralnych pozwanej. Szczegółowe wywody apelacji o ograniczeniu liczby operacji lotniczych w porze nocnej i podjęciu innych działań mających na celu zmniejszenie hałasu w nocy oraz ograniczenie uciążliwości oddziaływania lotniska na korzystanie z nieruchomości nie mogą uzasadniać wniosków zawartych w tej apelacji. Godne pochwały jest podjęcie starań skutkujących w przyszłości uznanie za mniej dotkliwe sąsiedztwa lotniska i zainteresowanie się egzystencją ludzi zamieszkujących tereny blisko niego położone jednakże nie pozwala ono na przyjęcie braku szkody powoda, której wyrównania domaga się na podstawie art. 129 ust.2 uoś. Gwoli dokładności podnoszonych przez pozwaną twierdzeń o zmniejszeniu liczby operacji nocnych podnieść trzeba, że zwiększa się liczba operacji lotniczych w ciągu dnia i nadal będzie ona rosła. O ograniczeniu korzystania z nieruchomości nie decyduje tylko pora nocna lecz równie istotna jest pora dzienna, kiedy to nie można wyeliminować dokuczliwości hałasu pozostając na zewnątrz budynku. Reakcją potencjalnych nabywców nieruchomości na utworzenie o.o.u. jest odstąpienie od nabywania działek w strefie o.o.u. albo wyraźne żądanie obniżenia ich ceny w porównaniu z nieruchomościami położonymi niedaleko lotniska lecz nie objętymi o.o.u. Wprowadzenie ochrony zagwarantowanej ustawą o ochronie środowiska nie zmniejszyło uciążliwości spowodowanej sąsiedztwem lotniska lecz umożliwiło dochodzenie roszczeń, mających zrekompensować użytkownikom nieruchomości znoszenie ponad normatywnego hałasu, przekładającego się na spadek wartości nieruchomości. Działalność lotniska, mimo przekroczenia standardów ochrony środowiska została ze względów społecznych zaaprobowana przez ustawodawcę w zamian za możliwość pieniężnej rekompensaty dla osób nie mogących się sprzeciwić tej działalności. Obowiązek dostarczenia tej rekompensaty spoczywa na podmiocie korzystającym z lotniska. Nieusuwalne lecz z uzasadnionych względów konieczne przekroczenie standardów ochrony środowiska wymaga bowiem legalizacji odpowiednim aktem prawa miejscowego.

Odnosząc się do argumentacji skarżącego Sąd II instancji za zasadne uznał również odwołać się do uzasadnienia wyroku Sadu Najwyższego z 24 listopada 2016 roku w sprawie II CSK 100/16, wydanego w wyniku rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego w innej analogicznej sprawie o odszkodowanie od PL ławica.

Sąd Najwyższy wskazał, że w samej treści art. 129 ust. 2 u.p.o.ś. odszkodowanie łączy się „z ograniczeniem korzystania z nieruchomości”, a nie z utratą możliwości dochodzenia roszczenia o zaprzestanie negatywnego oddziaływania na nieruchomość. Oficjalne potwierdzenie takiego ograniczenia korzystania z nieruchomości następuje w drodze uchwały właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy tego ograniczenia. Mając to na uwadze, Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 lutego 2010 roku w sprawie III CZP 129/08, nie publ. uznał, że ograniczeniem tym jest już samo ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania, gdyż powoduje ono obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem

ograniczeń przewidzianych w treści aktu o utworzeniu (...). W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd ten wskazał na dalsze negatywne konsekwencje ustanowienia (...) dla właścicieli nieruchomości. Na skutek wejścia tego aktu w życie, dochodzi do zawężenia granic prawa własności. Od tej daty właściciel musi bowiem znosić dopuszczalne na tym obszarze podwyższone normatywnie immisje hałasu, bez możliwości żądania ich zaniechania, co, rzecz jasna, wpływa również na obniżenie wartości nieruchomości. Stanowisko takie można uznać za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki z 6 maja 2010 roku w sprawie II CSK 602/10, z 25 maja 2012 roku w sprawie I CSK 509/11, czy z 21 sierpnia 2013 roku w sprawie II CSK 578/12). Zgodnie z tym orzecznictwem, ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia (...), stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę poniesioną, ale szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest bowiem samo utworzenie (...), które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się między innymi z uciążliwością zwiększonej emisji hałasu, a to wpływa na decyzje o kupnie nieruchomości położonej w tej strefie ale za cenę niższą w porównaniu z podobnymi nieruchomościami położonymi poza tą strefą. Jest to wyodrębniona w art. 192 ust. 2 u.p.o.ś. postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana spółka.

Niesłuszny okazał się nadto zarzut nieuwzględnienia zjawiska tzw. rekurencji odszkodowania. Po krótko zdaniem apelującej, spadek wartości nieruchomości zawiera już w sobie ewentualne koszty adaptacji akustycznej budynku. W konsekwencji, uwzględnienie odszkodowania z tytułu nakładów koniecznych w kwocie odszkodowania z tytułu spadku wartości nieruchomości jest konieczne, aby przeciwdziałać bezpodstawnemu (bo podwójnemu) wzbogaceniu się powoda z tego samego tytułu.

Przedstawione przez skarżącą stanowisko wiąże się w istocie z innym zarzutem apelacji. Pozwana neguje jakoby przepisy art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ust. 3 p.o.ś. określały dwie odrębne szkody.

W uzasadnieniu zarzutu apelująca sama jednak odpowiada na podnoszone wątpliwości. Wskazuje bowiem, że 136 ust. 3 p.o.ś. przewiduje dodatkową przesłankę odpowiedzialności. Dodatkową, to znaczy powstałą obok tej, o jakiej mowa w art. 129 ust. 2.

Skarżąca pomija także, że zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynku położonym w strefie ograniczonego użytkowania poprzez jego rewitalizację, nie niweluje szkód spowodowanych przez hałas. Istotnym jest to, że zabudowa wokół lotniska to zabudowa w przeważającej mierze domów jednorodzinnych z przydomowymi ogródkami. Niezależnie od poczynionych nakładów akustycznych na budynki, ich właściciele nie są w stanie żadnymi środkami uchronić się przed hałasem na zewnątrz nieruchomości, który ogranicza możliwość korzystania właśnie z przydomowego ogrodu.

Reasumując, Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że w sprawie zaistniały przesłanki przesądzające o odpowiedzialności apelującego portu lotniczego.

Przechodząc do wyroku w całość, w jakiej Sąd Okręgowy zasądził odsetki na rzecz powoda przytoczyć należało niejednokrotnie wyrażane w orzecznictwie stanowisko, że w świetle art.481 § 1 k.c., art.455 k.c. i art. 363 § 2 k.c. kwestia stanu opóźnienia się dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego i w konsekwencji zasądzenia odsetek za czas opóźnienia zależy od konkretnych okoliczności faktycznych sprawy.

Zauważyć należy, że w wyroku z 8 listopada 2016 roku w sprawie III CSK 342/15 Sąd Najwyższy wskazał jedynie, że w wypadku, kiedy przedmiotem sporu jest świadczenie pieniężne należne wierzycielowi, w tym także świadczenie odszkodowawcze dochodzone na podstawie art.129 ust.2 i 4 oraz art.136 ust.1 i 3 p.o.ś., zasadą pozostaje, że termin płatności świadczenia - w zakresie kwot w nim żądanych i uznanych ostatecznie za uzasadnione – wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty. Jednocześnie w uzasadnieniu tego stanowiska Sąd Najwyższy odwołał się także do wyroku Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2010 roku w sprawie III CSK 308/09, w którym wskazano, że konstrukcja roszczenia odsetkowego za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego z art.481 k.c. oparta jest na założeniu, że w chwili powstania obowiązku świadczenia dłużnik wiedział nie tylko o obowiązku świadczenia na rzecz wierzyciela, ale także znał wysokość świadczenia, które ma spełnić, a co najmniej (jak np. w wypadkach świadczeń przyznawanych na podstawie art.445 § 1 k.c., których wysokość jest w pewnym stopniu ocenna) miał dostęp do informacji o

okolicznościach umożliwiających mu oszacowanie typowego w takich przypadkach świadczenia kompensacyjnego. Analogiczny pogląd został wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 18 lutego 2010 roku w sprawie II CSK 635/10, w którym wskazano, że nie zawsze wymagalność roszczenia jest równoznaczna ze stanem opóźnienia dłużnika, gdyż o opóźnieniu tym można mówić wtedy, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia niespornego co do zasady i wysokości, niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela. Podobnie, Sąd Najwyższy w wyroku z 10 lutego 2010 roku w sprawie V CSK 269/09 wskazał, że stan opóźnienia dłużnika w spełnieniu świadczenia pieniężnego zachodzi wówczas, gdy z czynności prawnej lub innego zdarzenia prawnego wynika zarówno obowiązek jak i wysokość świadczenia pieniężnego dłużnika. Nie jest tak wtedy, gdy wysokość świadczenia pieniężnego, które ma spełnić dłużnik, jest określana arbitralnie przez Sąd przy uwzględnieniu np. cen obowiązujących w dacie wyrokowania.

W wyroku z 8 listopada 2016 roku Sąd Najwyższy podzielił wprost ten kierunek wykładni art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 445 § 1 k.c. uznając go za racjonalny i uwzględniający także interes dłużnika, który powinien mieć zapewnioną możliwość zweryfikowania zasadności kierowanych do niego żądań.

W rozpatrywanej sprawie powód dochodził odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości i zwrotu nakładów koniecznych do dochowania norm akustycznych w związku utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania. Mimo, że świadczenie odszkodowawcze ma charakter świadczenia pieniężnego wykazuje pewne specyficzne cechy w stosunku do świadczeń pieniężnych w ścisłym znaczeniu tj. gdy przedmiotem zobowiązania od chwili powstania jest suma pieniężna ściśle określona co do swej wysokości. W przypadku rozpatrywanego odszkodowania, z wezwaniem do zapłaty można łączyć stan opóźnienia tylko wtedy, gdyby zawierało ono informacje umożliwiające dłużnikowi oszacowanie szkody i rzeczowe odniesienie się do żądanej kwoty. Zgłoszenia właścicieli nieruchomości nie nadawały się do generalizowania i ujednociania przez pozwanego wysokości odszkodowania tylko z tej przyczyny, że znajdowały się one w strefie wewnętrznej albo zewnętrznej o.o.u. W obszarze ograniczonego użytkowania położone są bowiem nieruchomości o różnej powierzchni, zabudowane i niezabudowane, a jeżeli zabudowane to różnymi tak co do powierzchni jak i charakteru budynkami: wolnostojącymi, w zabudowie bliźniaczej, jednokondygnacyjnymi lub dwu i wielokondygnacyjnymi, wykorzystywanymi do celów wyłącznie mieszkalnych albo gospodarczych czy w części do celów mieszkalnych i gospodarczych, budynki o odmiennej ilości i rodzaju okien czy innych elementów mogących mieć znaczenie dla klimatu akustycznego wewnątrz budynku. W każdym przypadku żądanie właścicieli odnosiło się do nieruchomości o indywidualnych cechach. Nie jest zaś rzeczą dłużnika poszukiwanie za wierzyciela przyczyn, dla których żądana jest od niego kwota w takiej a nie innej wysokości.

W praktyce orzeczniczej Sądu Apelacyjnego w analogicznych sprawach niejednokrotnie właściciele nieruchomości podawali w wezwaniu wyczerpujące informacje, czasami nawet poparte prywatnymi opiniami, na uzasadnienie wysokości żądania. W takich przypadkach nie było przeszkód do stosowania zasady, że termin płatności wyznacza wezwanie dłużnika do zapłaty, szczególnie w odniesieniu do nakładów akustycznych (art. 481

§ 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c.).

Powód ograniczył się jednak w pozwie w istocie do podania miejsca położenia (adresu) i wielkości nieruchomości. Wskazana przez niego wysokość odszkodowania nie została uzasadniona, była dowolna. Brak konkretów uniemożliwił pozwanemu na samodzielne miarodajne oszacowanie szkody. W tym stanie rzeczy nie było podstaw do uznania, że już na skutek wniesienia pozwu pozwany popadł w opóźnienie. Nie wynikała z niego w sposób dający się zweryfikować przez dłużnika wysokość odszkodowania. Wszystkie informacje konieczne do ustalenia tej wysokości zostały zgromadzone dopiero przez biegłych sądowych. Dopiero w oparciu o te informacje biegli z dziedziny akustyki i szacowania nieruchomości byli w stanie wydać swoje opinie. Przy czym nie sposób pominąć, że o ile potrzeba czynienia nakładów akustycznych w strefie wewnętrznej została wprost przewidziana w ustawie o ochronie środowiska, o tyle okoliczność, czy na skutek wprowadzenia o.o.u. dla działającego już od wielu lat lotniska (...) sp. z o.o. nastąpi spadek wartości nieruchomości, a jeżeli tak to o ile - wymagała już czynienia ustaleń w okresie czasu pozwalającym na ustalenie tendencji rynkowych. Oczywiście, przydatne w tym zakresie były doświadczenia z innych terenów (nie tylko w Polsce) o skutkach wprowadzenia o.o.u. w związku z działalnością lotniska, tym niemniej z przyczyn oczywistych nie mogły być całkowicie ignorowane warunki rynku lokalnego w P. i okolicach. Biegły z dziedziny szacowania



nieruchomości wziął właśnie pod uwagę znane mu transakcje sprzedaży nieruchomości położonych na terenie o.o.u. poczynszyszy od jego utworzenia i na tej głównie podstawie wydał opinię według cen na dzień jej sporządzenia. Dopiero z chwilą sporządzenia przez biegłych opinii znana stała się wysokość należnego powodowi odszkodowania.

Po zapoznaniu się ze stanowiskiem biegłego R. D., powód pismem z 24 kwietnia 2017 roku rozszerzył powództwo do 128.637 zł. Tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości żądał 123.637 zł. (k.354).

Pozwany z opinią biegłego zapoznał się 21 kwietnia 2017 roku (k. 364). Sąd Apelacyjny przyjął, że pozwany co do 45.000 zł., siedem dni po zapoznaniu się z opinią pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia i od tej kwoty zasądził odsetki za opóźnienie od 28 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty (pkt I.2.).

Pismo z rozszerzeniem powództwa zostało pozwanemu doręczone 12 maja 2017 roku (k. 366). Sąd Apelacyjny przyjął, że pozwany co do 78.637 zł., siedem dni po zapoznaniu się z pismem powoda pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia i od tej kwoty zasądził odsetki za opóźnienie od 19 maja 2017 roku do dnia zapłaty (pkt I.2.)

Opinia biegłego J. W. określająca wartość nakładów została powodowi doręczona 10 maja 2018 roku (k. 488). Po zapoznaniu się z nią powód pismem z 29 maja 2018 roku (k. 502) rozszerzył powództwo o odszkodowanie z tytułu nakładów akustycznych o 48.563,80 zł.

Pozwany z opinią biegłego W. zapoznał się 18 kwietnia 2018 roku (k. 487). Sąd Apelacyjny przyjął, że pozwany co do 5.000 zł., siedem dni po zapoznaniu się z opinią pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia i od tej kwoty zasądził odsetki za opóźnienie od 25 kwietnia 2018 roku do dnia zapłaty (pkt I.1.).

Pismo z rozszerzeniem powództwa o odszkodowanie z tytułu nakładów na rewitalizację akustyczną zostało pozwanemu doręczone 7 czerwca 2018 roku (k. 509). Sąd Apelacyjny przyjął, że pozwany co do 48.563,80 zł., siedem dni po zapoznaniu się z pismem powoda pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia i od tej kwoty zasądził odsetki za opóźnienie od 14 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty (pkt I.1.)

W pozostałej części apelacja pozwanej jako bezzasadna na mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu (pkt II).

Za stronę wygrywającą sprawę w całości Sąd II instancji uznał powoda i na podstawie art. 98 §1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych ustalił, że należne mu z tego tytułu koszty zastępstwa procesowego wynoszą 4050 zł. (pkt III).

Ewa Staniszevska Ryszard Marchwicki Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga