

Sygn. akt **I ACa 374/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Ryszard Marchwicki /spr./**

Sędziowie: **SSA Ewa Staniszevska**

SSA Bogdan Wysocki

Protokolant: **st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska**

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. H.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 9 lutego 2018 r. sygn. akt I C 807/16

I. zmienia wyrok Sądu Okręgowego w punkcie 1 (pierwszym) o tyle tylko, że odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 87.100 zł (osiemdziesiąt siedem tysięcy sto złotych) zasądza od dnia 13 września 2017r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo o odsetki ustawowe w pozostałej części;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Ewa Staniszevska Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki

Sygn. akt I ACa 374/18

UZASADNIENIE

Powód M. H., w pozwie z dnia 30 maja 2016 r. (data wpływu do Sądu 01.06.2016 r.) wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o. o. z siedzibą w P. na swoją rzecz kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2014 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za spadek wartości nieruchomości powoda. Powód wniósł również o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 lipca 2016 roku (k. 51-62) pozwany (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Pismem procesowym z dnia 15 listopada 2017 roku powód rozszerzył powództwo o kwotę 11.100,00 zł i wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 87.100,00 zł od dnia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia zapłaty, z tym że od dnia 01 stycznia 2016 roku z odsetkami ustawowymi za opóźnienie.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2018 r Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. Zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 87.100 złotych (osiemdziesiąt siedem tysięcy sto złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od 27 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

2. Kosztami postępowania obciążył pozwanego w całości pozostawiając rozliczenie referendarzowi sądowemu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski Sądu Okręgowego.

Lotnisko (...) powstało w 1913 r. jako pruskie lotnisko (...) w Ł. pod P.. Przed I wojną światową, a także w czasie jej trwania na lotnisku funkcjonowała szkoła pilotów, obserwatorów i mechaników, poza tym naprawiano samoloty i składano sprzęt lotniczy. W latach 1931 – 1938 nastąpiła rozbudowa cywilnej części lotniska, port stał się drugim po W.–O. lotniskiem w kraju.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozwój lotniska w kolejnych dziesięcioleciach skutkował wzrostem liczby pasażerów obsługiwanych przez port lotniczy. W 2000 r. skorzystało z niego 227.847 pasażerów, przy liczbie 13.223 operacji lotniczych. W 2008 r. natomiast z portu skorzystało już 1.274.679 pasażerów, a operacji lotniczych odnotowano w liczbie 23.609. W 2012 r. z portu skorzystało 1.595.221 pasażerów i odbyło się 25.261 operacji lotniczych.

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

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

Uchwała utworzyła obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) 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 w dniu 28 lutego 2012 r.

Powód w dniu 27 sierpnia 2015 r. zawarł umowę darowizny z córką A. H., na mocy której w miejsce dotychczasowego udziału $\frac{3}{4}$ w nieruchomości stał się właścicielem całości nieruchomości. Powód obecnie jest w $\frac{1}{4}$ właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,1007 HA, dla której Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Udział został zbyty przez powoda w 2017 roku, tj. po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie.

Na dzień wejścia w życie powołanej wyżej uchwały Sejmiku Województwa (...), przedmiotowa nieruchomość zabudowana była budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym, trzykondygnacyjnym, podpiwniczonym

budynkiem mieszkalno-handlowo-usługowym, wzniesionym w technologii murowanej, o pow. użytkowej 566,4 m². Nieruchomość ma dostęp do sieci elektroenergetycznej, wodno-kanalizacyjnej i gazowej.

Dla obszaru na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość obowiązuje Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „J.-1B”. Działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem MJ – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z załącznikami nr 6b i 7b do uchwały Sejmiku Województwa (...) nr (...) opisana powyższej nieruchomość znajduje się w **strefie wewnętrznej** obszaru ograniczonego użytkowania lotniska (...) w P., w miejscu w którym równoważny poziom hałasu LAeqD i LAeqN wynosi dla hałasu pochodzącego od startów, lądowań i przelotów statków powietrznych LAeqD = 60 dB i LAeqN = 50 dB, a dla hałasu związanego z działalnością lotniska LAeqD = 55 dB i LAeqN = 45 dB.

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

Na poziom cen rynkowych wpływa m. in. tzw. świadomy nabywca. Uchwała Sejmiku Województwa (...) tworząca obszar ograniczonego użytkowania lotniska, stała się bodźcem, który wywarł i 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 uzyskiwanymi za nieruchomości położone na obszarze oddziaływania lotniska cywilnego w stosunku do cen uzyskiwanych za podobne nieruchomości położone poza tym obszarem. Ograniczenia i niedogodności w wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem są związane między innymi z hałasem lotniczym.

W związku z funkcjonowaniem lotniska i wprowadzeniem uchwałą Sejmiku Województwa (...) nr (...) obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska (...) w P., wartość nieruchomości powoda, stanowiącej działkę nr (...) uległa zmniejszeniu o **87.100 zł**.

Powód pismem z dnia 26 lutego 2014 r. skierował do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wezwanie do zapłaty w terminie 14 dni od otrzymania wezwania kwoty 250.000 zł, tytułem odszkodowania w związku ze zmniejszeniem wartości nieruchomości. Pozwany odebrał pismo w dniu 27.02.2014 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd w pierwszej kolejności odniósł się do tego czy powód posiada legitymację czynną wobec zbycia nieruchomości w czasie trwania postępowania. W tym zakresie sąd powołał art. 192. pkt 3 k.p.c. zgodnie z którym z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. I uznał, że powód był legitymowany czynnie do występowania w niniejszej sprawie.

Dalej sąd wskazał, że podstawą prawną dochodzonego pozwem roszczenia jest przepis art. 129 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska zgodnie z którym, jeżeli w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości korzystanie z niej lub z jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z ust. 2 powołanego przepisu ustawy, w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jej właściciel może żądać odszkodowania za poniesioną szkodę; szkoda obejmuje również zmniejszenie wartości nieruchomości.

Dalej sąd stwierdził, że skutki ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania zostały w powołanej ustawie uregulowane kompleksowo, za czym przemawia językowa wykładnia wskazanego przepisu. Literalne brzmienie art. 129 ust. 2 ustawy Prawo ochrony środowiska nie daje podstaw do dokonania rozróżnienia na poszczególne rodzaje ograniczeń sposobu korzystania z nieruchomości. Skoro zgodnie z art. 129 ust. 2 w zw. z art. 135 i 136 ustawy odszkodowanie przysługuje właścicielowi (użytkownikowi wieczystemu) w związku z ograniczeniem sposobu korzystania z jego nieruchomości, to rozumieć przez to należy ograniczenie korzystania z nieruchomości lub jej

części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, a więc określony przy zastosowaniu art. 140 k.c. Jak już wskazywano - jeśli właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) został ograniczony w sposobie korzystania ze swojej nieruchomości w dotychczasowy sposób na skutek utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania, ale to ograniczenie nie ma charakteru istotnego (bo korzystanie z nieruchomości jest możliwe) - to właściciel (użytkownik wieczysty) może domagać się odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości (art. 129 ust. 2 w zw. z art. 136 ustawy). Ograniczenie takie może polegać na nałożeniu na właściciela nieruchomości (użytkownika wieczystego) obowiązku znoszenia hałasu przekraczającego poziom dopuszczalny przez obowiązujące prawo, a więc obowiązek znoszenia immisji przekraczających przeciętną miarę.

Sąd wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się pogląd, iż ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości jest także ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania. W związku z ustanowieniem takiego obszaru pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości wynikające z zawężenia granic własności na skutek wejścia w życie rozporządzenia, lecz również obniżenie wartości nieruchomości na skutek ograniczeń przewidzianych w treści takiego rozporządzenia. Skutkiem wejścia w życie rozporządzenia jest nie tylko konieczność poddania się przewidzianym w nim wprost ograniczeniom, ale również konieczność znoszenia immisji przekraczających standard jakości środowiska, którym - w razie braku rozporządzenia - właściciel mógłby się przeciwstawić jako działaniom bezprawnym w świetle art. 174 ust. 1 Prawa ochrony środowiska. Szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 powołanej ustawy jest więc także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, że właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne w tym obszarze immisje (np. hałas).

Dalej sąd stwierdził, że w przypadku nieruchomości objętej postępowaniem doszło do ograniczenia sposobu korzystania z niej w związku z utworzeniem obszaru ograniczonego użytkowania, a szkoda jaką z tego tytułu poniósł powód to utrata wartości nieruchomości o ustaloną przez biegłego R. w niekwestionowanej przez sąd opinii o kwotę 87.100 zł

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

Zgodnie z art. 363 § 2 k.c., jeżeli naprawienie szkody ma nastąpić w pieniądzu, wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania, chyba że szczególne okoliczności wymagają przyjęcia za podstawę cen istniejących w innej chwili. Odsetki ustawowe gwarantują wierzycielowi waloryzację spadku siły nabywczej pieniądza, a na wysokość ustalanych odsetek ustawowych ma przede wszystkim wpływ to, że mają one pełnić także funkcję stymulującą dłużnika do spełnienia świadczenia pieniężnego. W ocenie sądu, zasądzenie odsetek od dnia wyrokowania mogłoby mieć swoje uzasadnienie wówczas, gdyby między datą wymagalności świadczenia a datą wyrokowania wystąpiła znaczna zmiana wartości nieruchomości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 listopada 2012 r., I ACa 932/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2013 r., I ACa 412/13). Tego rodzaju uwarunkowania ekonomiczne nie występują jednak w realiach rozpoznawanej sprawy. Nie ma podstaw do przyjęcia, aby poziom cen nieruchomości wzrósł między lutym 2014 r. a dniem wyrokowania. Wręcz przeciwnie, z opinii biegłego sądowego wynika jednoznacznie stabilizacja cen na rynku nieruchomości. W tej sytuacji zasądzenie odsetek ustawowych zgodnie z żądaniem powoda (od 27 lutego 2014. – tj. daty wezwania pozwanego do zapłaty) nie spowoduje ztracenia funkcji tychże odsetek, które mają charakter również odszkodowawczy, ani też nie spowoduje nieuzasadnianego wzbogacenia wierzyciela. Podkreślić jednocześnie należy, że pozwany, jako profesjonalista, musiał mieć świadomość roszczeń, które mogą być zgłoszone w związku z utworzeniem strefy ograniczonego użytkowania i w związku z tym winien odpowiednio wcześniej przygotować się do realizacji słusznych roszczeń właścicieli nieruchomości z tym związanych. Zwłaszcza, biorąc pod uwagę doświadczenia z wypłatą odszkodowań w związku

z roszczeniami mieszkańców strefy wokół lotniska(...) (...). W tej sytuacji, w ocenie Sądu, zasądzenie odsetek ustawowych od daty późniejszej naruszałoby słuszny interes powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi stronę pozwaną, jako przegrywającą proces w całości. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która zaskarżyła wyrok w części tj. w zakresie:

- punktu 1. - co do zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 87.100 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lutego 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- punktu 3 - co do obciążenia pozwanej kosztami procesu w całości.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi:

I. *naruszenie przepisów postępowania, tj.:*

1. art. 227 k.p.c. poprzez wydanie przez Sąd pierwszej instancji wyroku z pominięciem zgłoszonego przez pozwaną dowodu, w postaci dowodu z opinii innego biegłego, którego przeprowadzenie w obliczu rozbieżności w ocenie spadku wartości nieruchomości przez innych biegłych należy uznać za uzasadnione;

2. art. 233 § 1 k.p.c, poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji wyprowadzenie ze zgromadzonego materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, schematyczną i pobieżną ocenę materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny, a w efekcie nieustalenie lub błędne ustalenie faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a ujawniające się poprzez:

a) pominięcie faktu, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości powoda przed wprowadzeniem (...);

b) uznanie przez Sąd opinii biegłego sądowego K. R. (1) za jasną, rzeczową oraz przejrzystą i uczynieniu jej podstawą ustalonego stanu faktycznego, podczas gdy opinia ta dotknięta jest szeregiem błędów natury metodologicznej, jak i w zakresie poczynionych ustaleń, na co zwracała uwagę pozwana w toku postępowania przed Sądem I instancji, kwestionując ww. opinię, co czyni ją w efekcie nieprzydatną dla rozstrzygnięcia sprawy;

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

II, *naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:*

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

1. **art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.** poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wskutek wprowadzenia Uchwałą obszaru ograniczonego użytkowania dla L. (...) doszło do zawężenia granic własności powoda i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właścicieli względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania;

3, **art. 481 § 1 k.c.** poprzez jego błędną wykładnię i w skutek czego błędne przyjęcie, że odsetki winny zostać liczone od dnia 27 lutego 2014 roku.

W związku z powyższymi zarzutami skarżąca wniosła o:

- I. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości;
- II. ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w zaskarżonej części;
- III. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł,

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o:

1. oddalenie apelacji w całości;

zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym w wysokości 2-krotności stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się częściowo uzasadniona. Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, ocenionego bez przekroczenia granic określonych treścią art. 233§1 k.p.c. dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia te oraz ich prawną ocenę Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je jako własne, z modyfikacją dotyczącą określenia początkowego terminu odsetek za opóźnienie.

Częściowo zasadny okazał się bowiem zarzut naruszenia art. 481k.p.c. w zw. z art. 455 k.p.c.

Kwestia ustalenia daty początkowej odsetek za opóźnienie jest sporna w orzecznictwie. Sąd Apelacyjny w tym składzie stoi na stanowisku, że o tym od kiedy należy liczyć ten termin zależy od okoliczności konkretnej sprawy, w tym przede wszystkim od tego jaka jest treść wezwania do zapłaty odszkodowania.

W niniejszej sprawie przedsądowe wezwanie do zapłaty z 26 lutego 2014 r. nie mogło być traktowane jako wezwanie w rozumieniu art. 455 k.c. skutkujące powstaniem stanu wymagalności roszczenia odszkodowanego po upływie określonego w nim terminu.

Skuteczne wezwanie do zapłaty odszkodowania pieniężnego musi bowiem zawierać treści pozwalające dłużnikowi na rzeczowe, według kryteriów obiektywnych, ustosunkowanie się do żądania tak co do zasady, jak i wysokości. Tylko w takim przypadku można mu przypisać opóźnienie w wywiązaniu się z zobowiązania. Tymczasem w wezwaniu, jak i w pozwie powód ograniczył się do postawienia dowolnej w tamtym czasie (bo niczym nie podpartej) tezy, że poniósł szkodę i przedstawieniu swobodnie wybranej kwoty rzekomej szkody i to w znacznej bo opiewającej na 250.000 zł wysokości

Należy również podkreślić, że samo wprowadzenie (...) nie uzasadnia domniemania, że w związku z tym powstały szkody w postaci spadku wartości położonych na tym terenie obszarze wszystkich nieruchomości. W dużym stopniu zależy to bowiem od charakteru nieruchomości.

W tym kontekście należy wskazać, że powód nie załączył do pozwu ani do przedmiotowego wezwania do zapłaty operatu szacunkowego, który obrazowałby spadek wartości nieruchomości.

Co więcej powód w niniejszej sprawie w wezwaniu przedprocesowym nawet w najmniejszym stopniu nie określił ani parametrów budynku, jego stanu technicznego oraz innych danych które mogłyby chociażby w sposób orientacyjny pozwolić pozwanej spółce na dokonanie oceny spadku wartości nieruchomości.

Pozwany nie miał zatem możliwości dokonania merytorycznej oceny zasadności zgłoszonych mu w wezwaniu do zapłaty roszczeń.

W tej sytuacji jedynymi miarodajnymi danymi pozwalającymi obiektywnie ustalić wysokość szkody były wyliczenia zawarte w opinii biegłego K. R. sporządzonej na potrzeby niniejszej sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany pozostawał w opóźnieniu w spełnieniu roszczenia powoda z tytułu spadku wartości nieruchomości od dnia 13 września 2017 r. (w tej dacie pozwana, otrzymała bowiem odpis opinii, k. 227).

Opinia ta potwierdziła fakt ubytku wartości i wówczas pozwana miała już dostateczną wiedzę do tego, by stwierdzić zasadność roszczeń powoda także w aspekcie ich wysokości.

Od tej daty pozwana znajdowała się w opóźnieniu w zapłacie odszkodowania uzasadniającym odpowiedzialność odsetkową w zakresie, w jakim świadczenie to zostało w uznane usprawiedliwione w świetle wniosków tej opinii.

Brak jest natomiast podstaw do uznania, że odsetki od zasądzonej powodowi należności winny być zasądzone dopiero od postulowanej w apelacji daty orzekania, bowiem pozwany znajdował się w opóźnieniu w spełnieniu tych świadczeń już w dniu wyżej wskazanym, poprzedzającym dzień wyrokowania.

Pozostałe zarzuty apelacji sąd uznał za bezzasadne.

Zarówno dowód z opinii biegłego, jak i z opinii instytutu ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych. Z tego względu nie mają do nich zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 KPC. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii (ekspertyza z instytutu jest odmianą opinii biegłego), gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy, gdy opinia, którą dysponuje, zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych (por. post. SN z 19.8.2009 r., III CSK 7/09, (...) 2010, Nr 10, poz. 71, s. 16; zob. także wyr. SN z 29.9.2011 r., III UK 3/11, L.).

Powyższa opinia o czym poniżej nie zawiera wskazanych wyżej wad czy niejasności stąd zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie dowodu z innej opinii jest nieuzasadniony.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c.

Jeżeli chodzi o dowód z opinii biegłego K. R. to zarzuty pod adresem tej opinii należy uznać za całkowicie bezzasadne.

Nie może budzić wątpliwości, że dokonanie koniecznych ustaleń w tym zakresie wymaga wiedzy specjalnej. Brak jest podstaw do podważania fachowości i rzetelności wydanej w postępowaniu opinii biegłego J. R. . Sąd Okręgowy uznał przedmiotową opinię za pełnowartościowy materiał dowodowy, mogący stanowić podstawę dokonania istotnych w sprawie ustaleń faktycznych, a swoje stanowisko należycie umotywował. Opinia ta jest czytelna, w sposób przejrzysty przedstawiająca przebieg pracy biegłego, zastosowaną metodologię i wyprowadzone z nich konkluzje. Wszystkie mogące pojawiać się w związku z treścią opinii wątpliwości zostały przez biegłego wyczerpująco i w sposób przekonujący wyjaśnione w trakcie składania przez niego ustnych wyjaśnień na rozprawie .

Oczywiste jest przy tym, że bardziej precyzyjne ustalenie stopnia wpływu wprowadzenia oou na ceny nieruchomości w poszczególnych sektorach obszaru będzie możliwe dopiero po wielu latach, gdy na rynku dojdzie do większej ilości transakcji. Niemniej, nie może to stanowić przeszkody do ustalenia aktualnej wysokości szkody, polegającej na spadku wartości nieruchomości, na podstawie dostępnych metod, w tym przy pomocy zastosowanego przez biegłego modelu statystycznego regresji wielokrotnej. Należy bowiem przede wszystkim uwzględnić tu treść przepisu art. 129 ust.

4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, zgodnie z którym roszczenie odszkodowawcze z tytułu m.in. utraty wartości nieruchomości, należy zgłosić w terminie zawitym dwóch lat od wejścia w życie przepisów wprowadzających oou. Takie uregulowanie zawiera w sobie założenie, że także w tym, stosunkowo krótkim, terminie szkoda zostanie wyrównana.

Podkreślić należy, że biegły J. R. uwzględnił także fakt istnienia lotniska przy doborze nieruchomości przyjętych do porównania. Przyjął bowiem, że z tego powodu wartość nieruchomości należy umniejszyć o 11%. A więc nietrafny jest zarzut, że sąd przy ustalaniu zakresu spadku wartości nieruchomości nie uwzględnił okoliczności, że sąsiedztwo lotniska miało wpływ na wartość nieruchomości powoda przed wprowadzeniem (...); biegły określił bowiem, że z tego właśnie powodu wartość nieruchomości umniejszona została o 11 %

W ocenie Sądu Apelacyjnego przyjęta przez biegłego metoda jest logiczna, zrozumiała i oddaje preferencje potencjalnych nabywców przy podejmowaniu decyzji o zakupie nieruchomości.

I wreszcie bezzasadne są zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art. 129 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (dalej: (...) Ochrony (...)) oraz art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.

Skarżąca zarzuciła sądowi, że uwzględnił spadek wartości nieruchomości pomimo tego, że wprowadzenie strefy w niczym nie ograniczyło powoda w korzystaniu z nieruchomości.

Argumentacja ta jest błędna.

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

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

W związku z ustanowieniem obszaru ograniczonego użytkowania pozostaje nie tylko obniżenie wartości nieruchomości, będące następstwem ograniczeń przewidzianych bezpośrednio w treści rozporządzenia o utworzeniu obszaru (zwłaszcza dotyczących ograniczeń zabudowy), lecz także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z tego, że skutek wejścia w życie rozporządzenia dochodzi do zawężenia granic własności (art. 140 k.c. w zw. z art. 144 k.c.) i tym samym ścieśnienia wyłącznego władztwa właściciela względem nieruchomości położonej na obszarze ograniczonego użytkowania. O ile bowiem właściciel przed wejściem w życie rozporządzenia mógł żądać zaniechania emisji (hałasu) przekraczającej standard ochrony środowiska, o tyle w wyniku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania możliwości takiej został pozbawiony. Inaczej mówiąc, szkodą podlegającą naprawieniu na podstawie art. 129 ust. 2 u.p.o.ś., jest także obniżenie wartości nieruchomości wynikające z faktu, iż właściciel nieruchomości będzie musiał znosić dopuszczalne na tym obszarze emisje (np. hałas). Nie jest uprawniona dostrzegalna w piśmiennictwie i orzecznictwie tendencja do wąskiego ujmowania odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 129 ust. 2 u.p.o.ś.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 24 listopada 2016r. sygn. akt II CSK 100/16 powyższe stanowisko uznał za utrwalone w judykaturze Sądu Najwyższego (vide: wyroki z dnia 6 maja 2010r. II CSK 602/10 nie publ., z dnia 25 maja 2012r. I CSK 509/11, OSNC 2013, nr 2, poz. 26, z dnia 21 sierpnia 2013r. II CSK 578/12, OSNC 2014, nr 4, poz. 47). Zgodnie z tym orzecznictwem co już wyżej zostało wskazane ograniczenie prawa własności, będące konsekwencją uchwalenia obszaru ograniczonego użytkowania stanowi wprawdzie czynnik składający się na szkodę

poniesioną przez powodów, ale szkody tej nie wyczerpuje. Jeszcze bardziej istotnym czynnikiem jest bowiem samo utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania, które u potencjalnych nabywców nieruchomości wiąże się m.in. 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 wart. 192 ust. 2 p.o.ś. postać szkody, za którą odpowiedzialność ponosi pozwana Spółka. Uchwała właściwego sejmiku o ustanowieniu strefy ograniczonego użytkowania wiąże się z rozwojem lotniska i z brakiem możliwości dochowania standardów środowiska, co wprost oddziałuje na sytuację powodów jako właścicieli nieruchomości. Z tego też względu nie jest słuszne stanowisko pozwanego, który kwestionuje związek przyczynowy między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów. Skoro uchwała Sejmiku Województwa (...) prawnie usankcjonowała niekorzystną sytuację powodów otwierając jednocześnie pozwanemu drogę do legalnego, godzącego w prawa powodów rozwoju lotniska, to związek między wprowadzeniem obszaru ograniczonego użytkowania a szkodą powodów jest oczywisty. W odbiorze potencjalnych nabywców akt prawa miejscowego o utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania otwierający, przynajmniej potencjalnie, legalną drogę do zwiększenia operacji lotniczych, wpływa na zmniejszenie wartości nieruchomości. W doktrynie uznano, że w świadomości uczestników lokalnego rynku nieruchomości pojawia się wtedy przeświadczenie o „skażeniu” objętego tym aktem obszaru czynnikiem negatywnym (w tym wypadku hałasem) powodujące obniżenie wartości położonych na tym terenie nieruchomości. Podkreślić należy, że Sąd Najwyższy w analogicznych sprawach toczących się przeciwko pozwanemu zarzut naruszenia art. 129 ust. 2 p.o.ś. uznał za nieuzasadniony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2016r. II CSK 113/16 i II CSK 100/16; postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2017r. II CSK 450/16, z dnia 22 maja 2017r. II CSK 781/16 i z dnia 11 września 2017r. II CSK 129/17). Z powyższych względów nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut naruszenia § 8 pkt 2 uchwały nr XVIII/302/12 Sejmiku Województwa (...) z dnia 30 stycznia 2012r.

Decydujące znaczenie dla sprawy ma całokształt stanu faktycznego i prawnego, powstałego w związku z utworzeniem dla lotniska oou. Polega to na tym, że w perspektywie wieloletniej na tym obszarze trzeba się liczyć z przekraczaniem norm hałasu, przy czym nie jest to związane jedynie z porą nocną, a nadto uciążliwości te z biegiem czasu mogą podlegać intensyfikacji w związku z rozbudową lotniska i zwiększeniem liczby przelotów.

Apelujący przy tym bezzasadnie akcentuje ograniczenie negatywnego oddziaływania lotniska w porze nocnej (w stosunku do stanu sprzed wprowadzenia oou), bagatelizując znaczne zwiększenie planowanej intensywności lotów w porze dziennej. Tymczasem atrakcyjność posiadania domu jednorodzinnego wiąże się w znacznym stopniu z możliwością korzystania z niego, a także z działki gruntu, w ciągu dnia, a nie tylko przebywania wewnątrz budynku w porze nocnej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386§ 1 k.p.c. , art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§ 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 poz. 265).

Ewa Staniszevska Ryszard Marchwicki Bogdan Wysocki

--	--	--